

Investors House

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2022



Sisällysluettelo	Sivu
Hallituksen toimintakertomus	3
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	11
Osakekohtaiset tunnusluvut	11
EPRA-tunnusluvut ja laskentakaavat	11
Tunnuslukujen laskentakaavat	14
Konsernitilinpäätös	
Konsernin tuloslaskelma	15
Konsernin tase	16
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	17
Konsernin rahavirtalaskelma	18
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	20
Segmentti-informaatio	31
1 Segmenttikohtaiset tuloslaskelmat	32
2 Liikevaihto	33
3 Ylläpitokulut	33
4 Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	33
5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	33
6 Hallinnon kulut	33
7 Liiketoiminnan muut kulut- ja tuotot	35
8 Rahoitustuotot- ja kulut	36
9 Tuloverot	36
10 Osakekohtainen tulos	36
11 Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt	37
12 Liikearvo	41
13 Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet	42
14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, pitkäaik. sijoitukset ja saamis	42
15 Myyntisaamiset, muut saamiset ja lyhytaikaiset sijoitukset	43
16 Rahavarat	43
17 Laskennalliset verosaamiset- ja velat	43
18 Rahoitusvelat	44
19 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	44
20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	45
21 Johdannaiset ja koronvaihtosopimukset	46
22 Vastuusitoumukset	46
23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot	48
24 Tytäryritykset	52
25 Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 / muut vuokrasopimukset	52
26 Lähipiiritapahtumat	53
27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat	55
28 Yrityshankinnat	55
Liite: Oikaisu omaan pääomaan 2021	57
Emoyhtiön tilinpäätös	
Emoyhtiön tuloslaskelma	58
Emoyhtiön tase	59
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	61
Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot	62
Käytetyt kirjanpitokirjat	69
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	70
Tilintarkastuskertomus	

Tämä on vapaaehtoisesti julkaistu pdf-raportti ja ei täytä Arvopaperimarkkinalain 7:5§:n mukaista julkistamisvelvollisuutta.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2022

Vuosi 2022 oli yhdellä sanalla sanoen epäjatkuvuuskohta. Lähes kaikki toimintaympäristön tekijät olivat pitkän vakaan kauden jälkeen jonkinasteisessa muutoksessa.

Venäjän hyökkäyssota sysäsi kiinteistösijoittamisen ympäristön nopeaan muutokseen. Vuosi alkoi nollakorkoympäristössä ja päättyi nopeasti nousseisiin korkoihin. Inflaatio kiihtyi moninkertaisesti korkotasoa nopeammin.

Kuluttajien reaaliensiot supistuivat nopeasti nousseen inflaation oloissa.

Epävarmuustekijät heijastuivat mm. uusien asuntojen kysynnän heikkenemiseen.

Kiinteistötransaktiot epäjatkuvuuskohdan myötä lähestulkoon pysähtyivät. Syynä tähän olivat korkojen nousu, rahoituksen saatavuuden kiristyminen sekä yleisen epävarmuuden lisääntyminen.

Epäjatkuvuuskohdan yhtenä välituloksena myös Suomen talous kääntyi tekniseen taantumaan. Vuoden 2022 kahtena viimeisenä kvartaalina bruttokansantuote supistui.

Olosuhteisiin nähden Investors Housen vuosi 2022 oli varsin hyvä. Operatiivinen tulos oli odotusten mukainen. Laaja tulos parani selvästi.

Investors Housen kannalta tärkeää vuonna 2022 oli mm. yhteisyritys Apitaren toiminnan käynnistyminen tammikuun alussa sekä yleisesti vuokraustoiminnan hyvä taso.

Vuoden lopussa muutamia asuntoja lukuun ottamatta kaikki konsernin tilat olivat vuokrattuna. Inflaatiokehitys mahdollisti huomattavat vuokrankorotukset, jotka menivät varsin hyvin läpi muuttuneissa oloissa.

Kiinteistökohteiden hinnoittelu haki uutta tasoa uudessa ympäristössä. Investors House oli maltillinen. Katsoimme läpi kymmeniä mahdollisia hankkeita, joista yksi eli Infonian kauppa toteutui kesällä 2022.

Yhtiön molemmat segmentit – Palvelut ja Kiinteistöt – olivat voitolliset. Kiinteistöt -segmentin kehityskohteiden arvonnousu enemmän kuin kompensoi omistettujen kiinteistöjen arvon laskun.

Palveluiden osuus liikevaihdosta ylitti kiinteistöjen vuokratuottojen osuuden. Yhtiön tuotot jakautuvat useaan lähteeseen, mikä on riskienhallinnallisesti perusteltua.

Yhtiön omavaraisuusaste ja likviditeetti olivat totuttuun tapaan vahvat. Yhtiö on valmis investoimaan kasvuun, kun se katsoo ajan ja kohteiden olevan oikeat.

Osakkeenomistajan kannalta yhtiö pärjäsi epäjatkuvuuskohdassa kohtuullisen hyvin. Osakkaan arvomuutoksesta ja osingosta muodostuva kokonaistuotto oli selkeästi positiivinen.

Hallitus esittää, että yhtiö jatkaa kasvavien osakekohtaisten osinkojen maksamista osakkaille nyt kahdeksatta peräkkäistä vuotta. Yhtiö on ilmaissut halunsa kehittyä ns osinkoaristokraatiksi, mikä tarkoittaa 10 peräkkäisen vuoden ajan kasvaneita osinkoja.

YHTEENVETO TILIKAUSI 2022 (VERTAILUKAUSI 2021)

Yhtiö myi Q4 2021 suurimman osan asunto- ja toimitilakannastaan kahdella kaupalla. Vuoden 2022 aikana yhtiö käytti vapautuneita pääomia maltillisesti seuraaviin kohteisiin:

Kiinteistö-segmentillä Investors Housen osakkuusyhtiö Apitare aloitti toimintansa vuoden alussa. Investors House omistaa 1/3 yhtiöstä, joka omistaa ja vuokraa 17.600 m² kiinteistökokonaisuutta Jyväskylässä.

Kehitystoiminnassa Tikkurilan Neilikkatien asemakaava vahvistui. Uutta asuntorakennusoikeutta syntyi noin 10.000 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuden arvo vähennettynä kaupungille suoritettavalla maankäyttömaksulla paransi tulosta.

Palveluliiketoiminnassa toteutettiin Infonia Oy:n hankinta sekä maksettiin 2021 hankitun Juhola Asset Managementin loppukauppahinta. Molemmat yhtiöt toimivat kiinteistövarallisuudenhoidon alalla ja hallinoivat yhteensä yli 1,5 miljardin euron arvoista kiinteistövarallisuutta Suomessa.

Yhtiö toteutti katsauskaudella ylimääräisen 1,00 € / osake varojen jaon osakkeenomistajilleen. Tarkoitus oli palauttaa osakkeenomistajille se pääoma, jota syksyn 2021 huomattavien kiinteistömyyntien jälkeen ei arvioitu tarvittavan tulevassa liiketoiminnassa, ja joka aikaisempia vuosia enemmän painottuu vähän pääomaa sitovaan palvelu- ja kehitystoimintaan.

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli merkittävästä varojenjaosta huolimatta vahva ollen 60 % (58 %). Myös likviditeetti oli vahva ollen lähes ¼ konsernin markkina-arvosta.

Yhtiön muun sijoituskiinteistökannan arvo laski noin 0,7 M€ (- 3%). Viimeisen 18 kk:n aikana yhtiö on kirjannut noin 10 %:n arvonalaskut kiinteistökantaansa.

Kauden päättyessä yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli noin 99 % sen solmittua uusia toimitilojen vuokrasopimuksia Q4 2022 aikana.

Myyntien jälkeen yhtiön operatiivinen tulos oli 1,8 M€ mikä oli selvästi vertailukautta (2,8 M€) heikompi.

Yhtiön koko tulos kasvoi huomattavasti ollen 3,2 M€ (-0,8 M€). Kasvuun vaikuttivat positiivisesti jatkuvien toimintojen tulos sekä kehitystoiminta ja heikentävästi olemassa olevan kiinteistökannan arvojen alaskirjaus sekä ajanmukaistuskulut.

Konsernin strategian yksi elementti on tuottojen ennustettavuus. Katsauskaudella noin 88 % konsernin vuokraus- ja palvelutuotoista oli jatkuviin sopimuksiin perustuvia. Kannattavuusmielessä tärkeää on, että jatkuvat tuotot ylittivät operatiiviset kiinteät kulut noin 20 %:lla.

Investors Housen henkilöstörahastoon kuuluvat kaikki konsernin palveluksessa olevat henkilöt. He kaikki ovat henkilöstörahaston kautta myös Investors Housen osakkaita. Vuoden 2022 tuloksen perusteella henkilöstörahastoon maksettava palkkio on noin 60 % maksimipalkkiosta.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Venäjä ja turvallisuuspoliittinen tilanne

Yhtiöllä ei ole liiketoimintaa eikä suoria sidoksia Venäjälle. Mahdolliset Venäjään kohdistuvat taloudelliset pakotteet eivät suoraan vaikuta yhtiöön. Epäsuorasti pakotteilla ja turvallisuuspoliittisella tilanteella on vaikutus yleiseen toimintaympäristöön.

Muut tekijät ennallaan

Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa, millä voi olla negatiivisia vaikutuksia kiinteistömarkkinaan.

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Nopeasti noussut inflaatio jatkuessaan voi vaikuttaa kustannustason nousuun, mitä vuokrasopimusten indeksiehdot tosin kompensoivat.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella ja palveluliiketoiminnan asiakassuhteet voivat muuttua.

OHJEISTUS

Investors House oheistaa vuodelle 2023 tilikauden tulosta aikaisemman operatiivisen tuloksen (Epra) sijaan.

Investors House arvioi vuoden 2023 tuloksen olevan samalla tasolla kuin vuoden 2022 tulos.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 2021)

Konsernin laaja tulos oli 3,2 M€, mikä on selvästi vertailukautta parempi (-1,1 M€). Molemmat segment olivat kannattavia. Erityinen merkitys tulokseen syntyi kehitystoiminnassa, jossa Tikkurilan Neilikkatien rakennusoikeus vahvistui.

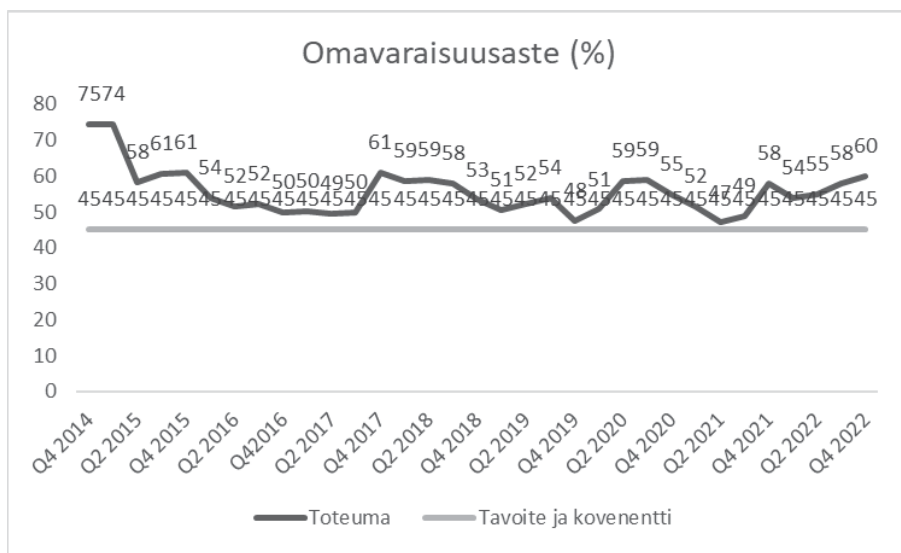
Katsauskauden operatiivinen tulos oli 1,8 M€ ja oli sellaisena selvästi heikompi kuin vertailukaudella (2,8 M€). Ennakoitu operatiivisen tuloksen lasku oli seurausta vuoden 2021 lopussa toteutetuista mittavista kiinteistömyynneistä.

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan "Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta". Osakkuusyhtiöitä olivat 33 %:n omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvät Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin.

Konsernin omavaraisuusaste oli 60 % (58 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 32 kvartaalin ajan.



Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus - kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. Konserni on täyttänyt rahoitusehdot jokaisella kvartaalilla.

Konsernin taseen loppusumma oli 54,5 M€ (63,0 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 32,5 M€ (36,4 M€) ja vieras pääoma yhteensä 21,9 M€ (26,6 M€).

Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Katsauskauden aikana yhtiö hankki omistukseensa kiinteistövarallisuudenhoito-yhtiö Infonia Oy:n sekä myi yksittäisiä asuinhuoneistoja.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste, johon on laskettu suoraan ja välillisesti omistettujen kiinteistöjen käyttöasteet, oli vakaa ja oli erinomaisella tasolla ollen katsauskauden lopussa 99 %.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2022. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen ja Vesa Lipsanen.

Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana.

Kolme jäsentä eli Taina Ahvenjärvi, Mikko Larvala ja Vesa Lipsanen ovat merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

Investors Housen toimitusjohtajana on toiminut vuoden 2015 alusta diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti sekä valmistella esitykset strategiasta samoin kuin investoinneista ja myynneistä.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa Juhola Asset Management Oy:stä vastaavat Aleksi Aitala ja Tommi Juhola, Investors House Rahastot Oy:stä ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä sekä asunnoista vastaava Antti Lahtinen sekä talousjohtaja Harri Valo.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.388.227 osaketta ja yhtiön hallussa 869 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.12.2022 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.667 osakasta. Osakasmäärä on kasvanut vuoden 2022 aikana 306 osakkaalla eli 13 %.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2022 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	27,50
ROYAL HOUSE OY	1 139 149	17,83
CORE CAPITAL OY	910 225	14,25
OWH-YHTIÖT	272 498	4,27
GODOINVEST OY	256 493	4,01
JAM HOLDING OY	103 991	1,63
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,57
GRÖNROOS MARI ANNE	86 956	1,36
HEKHOLM OY	80 000	1,25
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	62 310	0,98
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,94
GRÖNROOS NINO HENRY JUHA	40 000	0,63
GRÖNROOS KAIJA KAARI	31 259	0,49
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	28 765	0,45
RAKENNUSLIIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,44
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	26 935	0,42
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,41
JANERCON OY	24 833	0,39
KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO	24 833	0,39
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,38

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltaisyhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö.

Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltaisyhteisö.

JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Alekski Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltaisyhteisö.

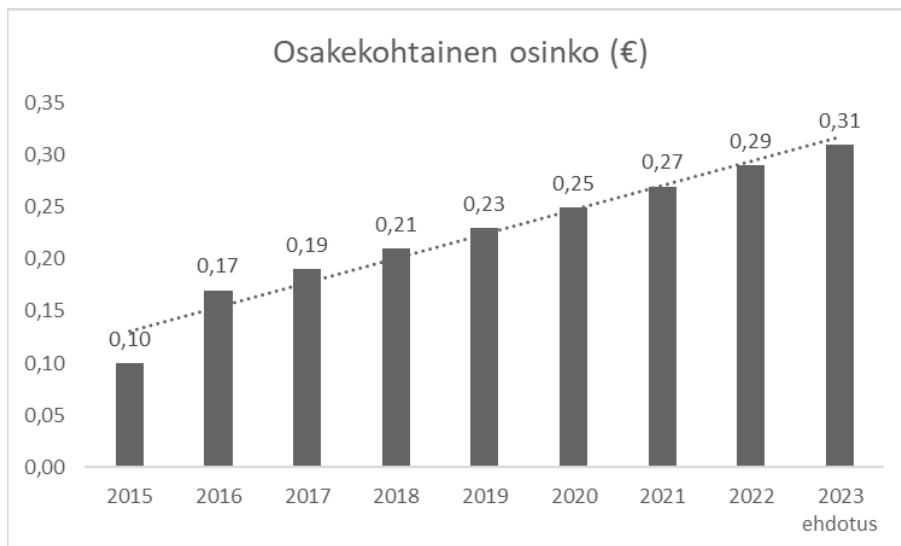
Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltaisyhteisö.

Yhtiökokous 27.4.2022 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

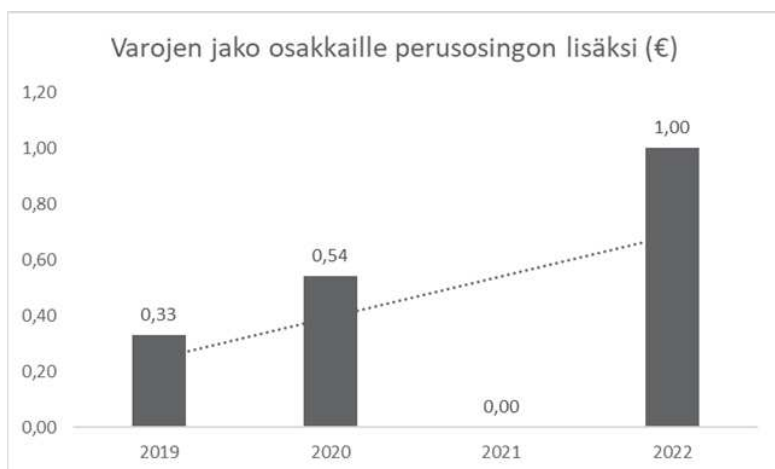
Yhtiön hallussa oli 31.12.2022 yhteensä 869 omaa osaketta.

Hallitus esitti maaliskuussa yhteensä 0,29 €/osake osingon jakamista kahdessa erässä minkä varsinainen yhtiökokous 27.4.2022 hyväksyi. Ensimmäinen erä maksettiin toukokuussa ja toinen syyskuussa.

Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esittää huhtikuussa 2023 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,31 €/osake osingon maksamista yhdessä tai useammassa erässä. Tämän toteutuessa vuosi 2023 tulee olemaan kahdeksas peräkkäinen kasvavan osingon vuosi.



Perusosingon ohella yhtiö on jakanut osakkeille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä katsauskauden 2021 päättymisen jälkeen Q1 2022 rahan muodossa.



Investors Housen osakkeella on Nordea Pankki Suomi Oyj:n tarjoama markkinatakauspalvelu.

Hallitus on myöntänyt yhteensä 955.000 osakkeen optio-ohjelmat, joista 930.000 osakkeen osalta toimitusjohtaja Petri Roiniselle pitkän aikavälin kannustimena. Näistä 250.000 osakkeen ohjelman

sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella ja täydennettiin 24.4.2018 tiedotteella. Toimitusjohtaja tai määräysvalta-yhteisönsä on merkinnyt Q4 2021 - H1 2022 aikana kaikki optio-ohjelman mukaiset 250.000 osaketta.

Toisen 680.000 osakkeen optio-ohjelman sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö tiedotti 19.1.2023 osakkuusyhtiöidensä Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n saavuttaneen neuvottelutuloksen Keski-Suomen Hyvinvointialueen kanssa Kukkula-sopimusten muuttamisesta. Neuvottelutulosta käsitellään osapuolten päättävissä elimissä H1 2023 aikana.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

Helsinki 17.3.2023

Investors House Oyj

Hallitus

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

1 000 €	2022	2021 *)	2020
Liikevaihto	7 603	9 764	9 465
Liiketulos	4 256	-825	-1 044
% liikevaihdosta	56,0	-8,4	-11,0
Tulos ennen veroja	4 017	-1 440	-2 160
% liikevaihdosta	52,8	-14,7	-22,8
Tilikauden tulos	3 222	-1 112	-1 961
% liikevaihdosta	42,4	-11,4	-20,7
Oman pääoman tuotto %	9,4	-3,0	-3,9
Sijoitetun pääoman tuotto %	8,2	-1,2	-1,1
Omavaraisuusaste %	58,9	57,8	54,9
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	487	631	2 749
% liikevaihdosta	6,4	6,5	29,0
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	38	40	20

OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

	2022	2021 *)	2020
Laimentamaton osakekohtainen tulos, €	0,50	-0,16	-0,37
Laimennettu osakekohtainen tulos, €	0,50	-0,16	-0,37
Osakekohtainen oma pääoma €	5,03	5,81	6,26
Osingot tuhatta €	1 818	1 636	1 606
Osakekohtainen osinko, €	0,31	0,29	0,27
Osinko tuloksesta %	62,0	-181,3	-73,0
Efektiiivinen osinkotuotto %	6,5	5,2	4,7
Osakekohtainen ylimääräinen pääomanpalautus, €	6 181,00	0,00	0,00
Hinta/voitto	9,6	-34,9	-15,4

Osakkeen kurssikehitys, €

	2022	2021	2020
ylin kurssi	7,44	6,22	6,75
alin kurssi	4,62	5,36	4,64
keskikurssi	5,95	5,78	5,66
tilikauden viimeinen kaupantekokurssi	4,80	5,58	5,70
Osakekannan markkina-arvo /tuhatta €	30 663	34 492	33 914
Osakkeiden vaihdon kehitys kpl	834 422	715 512	305 204
% osakkeiden lukumäärästä	13,3 %	11,8 %	5,1 %

Osakkeiden antioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa, ulkona olevat 6 388 227 6 181 418 5 949 874

Osakkeiden antioikaistu lukumäärä keskimäärin tilikaudella, ulkona olevat 6 282 020 6 088 812 5 971 431

Osinkoihin liittyvien tunnuslukujen laskennassa on käytetty hallituksen ehdotusta tilikaudelta 2022 jaettavaksi osingoksi. Hallituksen ehdotus osingonjaoksi vuoden 2023 aikana on 0,31 € per osake.

Investors House esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan liiketoimintansa taloudellista kehitystä ja parantaakseen vertailukelpoisuutta eri tilikausien välillä. Vaihtoehtoiset eli IFRS-standardeihin perustumattomat tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa johdolle, rahoittajille ja sijoittajille. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tunnuslukuja korvaavina mittareina.

EPRA -TUNNUSLUVUT

	2022	2021 *)	2020
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	1 804	2 833	2 108
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake €	0,28	0,47	0,35
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	32 609	36 435	38 507

EPRA NAV (nettovarallisuus)/ osake €	5,10	5,89	6,23
EPRA NRV (nettovarallisuus) tuhatta €	39 821	50 791	44 828
EPRA NRV (nettovarallisuus)/ osake €	6,23	8,22	7,53
EPRA NTA tuhatta €	26 188	30 777	35 249
EPRA NTA/ osake €	4,10	4,98	5,92
EPRA NDV tuhatta €	26 626	31 119	34 440
EPRA NDV/ osake €	4,17	5,03	5,79

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €	2022	2021 *)	2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos IFRS-tuloslaskelman mukaa	3 213	-975	-2 195
-/+ Voitot/tappiot sijoitusten ja kiinteistöjen arvonmuutoksista	-2 656	2 479	841
+ Ajanmukaistamisinvestoinnit	446	297	509
-/+ Muut ei-operatiiviset erät	192	251	550
-/+ Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien ei-operatiiviset erät	0	0	3 457
-/+ Nettovoitot/-tappiot sijoitusten ja kiinteistöjen myynneistä	184	1 821	-7
-/+ Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	0	0	0
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	-69	-354	-352
-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	0	-36	27
+/- Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	512	-511	-267
-/+ Määräysvallattomien omistajien osuuksien oikaisu	-18	-139	-455
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	1 804	2 833	2 108

EPRA Earnings per share = EPRA Tulos
(osakekohtainen operatiivinen tulos) -----
Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	2022	2021 *)	2020
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	32 113	35 896	37 253
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0	5	41
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt lask. verovelka	306	344	660
-/+ pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien ylläolevat erät	190	190	553
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €	32 609	36 435	38 507

EPRA NRV (nettovarallisuus) tuhatta €	2022	2021 *)	2020
EPRA NAV	32 609	36 435	38 507
+ Palveluiden käypä arvo *	6 410	14 356	6 321
EPRA NRV (nettovarallisuus) tuhatta €	39 019	50 791	44 828

*) 2021 lukuihin on oikaistu vaihto-omaisuuskiinteistöjen yhdistelyssä tapahtuneen virheen korjaus, ks s. 57

**) Palveluiden käyvän arvon on määrittänyt Translink Corporate Finance Oy

EPRA NTA tuhatta €	2022	2021 *)	2020
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	32 113	35 896	37 253
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo	0	5	41
+Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta synt. lask. verovelka (50 %)	153	172	330
+po- yhdisteltävien ylläolevat erät	95	95	471

- liikearvo	-6 289	-4 777	-2 813
-aineettomat omaisuuserät	-686	-614	-33
EPRA NTA tuhatta €	25 386	30 777	35 249

EPRA NDV tuhatta €	2022	2021 *)	2020
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	32 113	35 896	37 253
- liikearvo	-6 289	-4 777	-2 813
EPRA NDV tuhatta €	25 824	31 119	34 440

*) 2021 lukuihin on oikaistu vaihto-omaisuuskiinteistöjen yhdistelyssä tapahtuneen virheen korjaus. Oikaisusta tarkemmin sivulla 57.

TILIKAUDELLE 2020 KÄYTTÖÖNOTETUT UUDISTUNEET EPRA-TUNNUSLUVUT

Eurooppalaisten listattujen kiinteistöyhtiöiden järjestö EPRA on korvannut kiinteistöyhtiöiden nettovarallisuuslaskennassa käytetyt EPRA NAV ja EPRA NNAV -tunnusluvut 1.1.2020 alkaen kolmella uudella tunnusluvulla: EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) ja EPRA NDV (Net Disposal Value).

EPRA NRV:n tarkoitus on määrittää kustannus, jolla yhtiön nettovarot ja liiketoiminnot voitaisiin hankkia raportointipäivänä. EPRA NTA määrittää yhtiön aineellisen omaisuuden nettoarvon raportointipäivänä. EPRA NDV:n tarkoitus on määrittää osakkeenomistajille jäävät nettovarot, jos koko omaisuus realisoitaisiin hallitusti.

Investors House on aiemmin raportoinut ns. vaihtoehtoisena tunnuslukuna EPRA NAV:in. Investors House on ottanut käyttöön uusista tunnusluvuista EPRA NRV:n. Yhtiön käsityksen mukaan se antaa sijoittajille parhaan informaation yhtiön nettovarallisuudesta, koska kyseinen tunnusluku mahdollistaa myös Palvelut -segmentin liiketoimintojen ja muiden aineettomien omaisuuserien arvostamisen käypään arvoon. Liiketoimintojen ja muiden aineettomien omaisuuserien käyvän arvon määrittäminen tehdään ulkopuolisen, riippumattoman arvonmäärittäjän toimesta. Yhtiö raportoi tilinpäätöksessään osana tunnuslukuja myös EPRA NTA:n ja EPRA NDV:n.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto % =	Tulos ----- Oma pääoma (painotettu keskiarvo) + määräysvallattomien osuus	* 100
Sijoitetun pääoman tuotto % =	Tulos ennen veroja + rahoituskulut ----- Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)	* 100
Omavaraisuusaste % =	Oma pääoma + määräysvallattomien osuus ----- Taseen loppusumma - saadut ennakot	* 100
Osakekohtainen tulos =	Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos ----- Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo	
Osakekohtainen oma pääoma =	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ----- Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
Osingot tuhatta € =	Osinko/osake x ulkona olleiden osakkeiden määrä tilinpäätöspäiv. ----- 1000	
Osakekohtainen osinko =	Tilikauden osingonjako ----- Osakkeiden laimentamaton määrä tilinpäätöspäivänä	
Osinko tuloksesta % =	Osinko ----- Tulos	*100
Efektiivinen osinkotuotto % =	Osakekohtainen osinko ----- Tilikauden päätöskurssi	* 100
Hinta / Voitto eli P/E -luku =	Tilikauden päätöskurssi ----- Osakekohtainen tulos	
Osakekannan markkina-arvo =	Osakkeiden laimentamaton määrä x tilinpäätöspäivän kurssi	
Osakkeiden vaihdon kehitys = % lukumäärästä	Osakkeen vaihtomäärä tilikauden aikana ----- Osakkeiden laimentamaton keskimääräinen lukumäärä	*100
Bruttoinvestoinnit =	Hankitut sijoituskiinteistöt + Aktivoidut kiinteistökehityskulut + Ajanmukaistusinvestoinnit	

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	<u>Viite</u>	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
		1 000 €	1 000 €
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		3 309	3 877
Hallintopalkkiotuotot		4 294	5 887
	1, 2	7 603	9 764
Kulut			
Ylläpitokulut	3	-4 696	-5 962
Nettotuotto		2 907	3 802
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4	-184	-1 769
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	5 11	2 241	-2 826
Poistot ja arvonalentumiset	12	-61	-700
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-23	-37
Hallinnon kulut	6	-1 023	-1 041
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7	-162	-112
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	14	561	1 858
Liikevoitto		4 256	-825
Rahoitustuotot	8	246	84
Rahoituskulut	8	-485	-699
Rahoituserät (netto)		-239	-615
Tulos ennen veroja		4 017	-1 440
Tuloverot	9	-795	328
Tilikauden tulos		3 222	-1 112
Tilikauden laaja tulos yhteensä		3 222	-1 112
Tilikauden tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		3 213	-975
Määräysvallattomille omistajille		9	-137
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen emoyhtiön osakkeenomistajille		3 213	-975
Määräysvallattomille omistajille		9	-137
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos (€ per osake esitettynä):			
Laimentamaton	10	0,50	-0,16
Laimennusvaikutuksella oikaistu	10	0,50	-0,16

*) 2021 lukuihin on oikaistu vaihto-omaisuuskiinteistöjen yhdistelyssä tapahtuneen virheen korjaus. Oikaisusta tarkemmin sivulla 57.

KONSERNITASE	Viite	31.12.2022	31.12.2021
		1 000 €	1 000 €
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	12	6 289	4 777
Aineettomat hyödykkeet	13	686	614
Aineelliset hyödykkeet	13 25	58	277
Sijoituskiinteistöt	11 25	28 881	25 989
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14	1 306	745
Muut sijoitukset	14	0	0
Muut pitkäaikaiset varat kuin vaihto-omaisuus ja saamiset		37 220	32 402
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	11	5 725	7 485
Vaihto-omaisuus		5 725	7 485
Muut saamiset	14	3 319	3 728
Laskennalliset verosaamiset	17	876	665
Pitkäaikaiset saamiset		4 195	4 393
Saamiset osakkuusyrityksiltä	14	0	0
Lyhytaikaiset sijoitukset	15	72	78
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15	1 507	1 211
Rahavarat	16	6 543	17 399
Lyhytaikaiset varat		8 122	18 688
Varat yhteensä		55 262	62 968
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	19	2 556	2 556
Ylikurssirahasto	19	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19	19 868	24 996
Kertyneet voittovarot	19	9 682	8 337
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		32 113	35 896
Määräysvallattomien omistajien osuus		425	475
Oma pääoma yhteensä		32 538	36 371
VELAT			
Laskennalliset verovelat	17	1 183	446
Rahoitusvelat	18 21 22 25	16 553	18 512
Muut velat	18	742	380
Pitkäaikaiset velat		18 478	19 338
Rahoitusvelat	18 21 22 25	2 195	3 270
Ostovelat ja muut velat	20 21	2 006	3 419
Tilikauden verotett. tuloon perust. verovelat	20	45	570
Lyhytaikaiset velat		4 246	7 259
Velat yhteensä		22 724	26 597
Oma pääoma ja velat yhteensä		55 262	62 968

*) 2021 lukuihin on oikaistu vaihto-omaisuuskiinteistöjen yhdistelyssä tapahtuneen virheen korjaus. Oikaisusta tarkemmin sivulla 57.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1000 €

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	19	2 556	7	24 996	8 337	35 896
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					3 213	3 213
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					3 213	3 213
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako				-6 181	-1 818	-7 999
Omien osakkeiden hankinta						0
Osakeperusteiset liiketoimet				1 000		1 000
Liiketoimet määräysvall. kanssa				53	-50	3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-5 128	-1 868	-6 996
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2022		2 556	7	19 868	9 682	32 113
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						475
Muut muutokset määräysvallat.osuuksissa						-59
Osuus tilikauden tuloksesta						9
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						425
Oma pääoma 31.12.2022 yhteensä						32 538

	Viite	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	SVOP	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	19	2 556	7	23 667	11 023	37 253
Laaja tulos						
Tilikauden tulos					-975	-975
Muut laajan tuloksen erät						
Tilikauden laaja tulos yhteensä					-975	-975
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako					-1 636	-1 636
Omien osakkeiden hankinta						0
Osakeperusteiset liiketoimet				1 329	-6	1 323
Liiketoimet määräysvall. kanssa					-69	-69
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				1 329	-1 711	-382
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2021		2 556	7	24 996	8 337	35 896
Määräysvallatt. omistajien osuus 1.1.						1 017
Muut muutokset määräysvallat.osuuksissa						-405
Osuus tilikauden tuloksesta						-137
Määräysvallatt. omistajien osuus 31.12.						475
Oma pääoma 31.12.2021 yhteensä						36 371

*)

*) 2021 lukuihin on oikaistu vaihto-omaisuuskiinteistöjen yhdistelyssä tapahtuneen virheen korjaus. Oikaisusta tarkemmin sivulla 57.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (1000 €)

	Liite	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>	
Liiketoiminnan rahavirrat:				
Tulos ennen veroja		4 017	-1 440	*)
Oikaisut	1	-2 747	3 442	
Käyttöpääoman muutokset	2	-763	855	
Maksetut korot		-485	-699	
Saadut korot		246	84	
Saadut/maksetut verot		-827	-97	
Liiketoiminnan nettorahavirta		-559	2 145	
Investointien rahavirrat:				
Investoinnit kiinteistöihin	3	648	-4 492	
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin		0	0	
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		0	-20	
Sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit		814	32 493	
Muut sijoitukset		362	-1	
Tytäryhtiöiden hankinta hankituilla rahavaroilla vähennettynä		-2 017	-2 176	
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä		0	617	
Annetut lainat osakkuusyhtiöille		-100	-2 800	
Investointien nettorahavirta		-293	23 621	
Rahoituksen rahavirrat:				
Lainojen nostot		4 469	13 827	
Lainojen takaisinmaksut		-6 952	-24 121	
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa		-101	-291	
Omien osakkeiden hankinta / osakeanti		579	672	
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot		-7 999	-1 636	
Rahoituksen nettorahavirta		-10 004	-11 549	
Rahavarojen muutos lisäys(+)/ vähennys(-)		-10 856	14 217	
Rahavarat tilikauden alussa		17 399	3 182	
Rahavarat tilikauden lopussa		6 543	17 399	

Rahavirtalaskelman liitetiedot

1. Oikaisut tilikauden tulokseen			
Käyvän arvon muutokset	-2 241	2 826	*)
Luovutusvoitot/-tappiot	184	1 769	
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-561	-1 858	
Poistot	61	700	
Muut oikaisut	6	0	
Rahoitustuotot ja -kulut	-196	5	
Oikaisut yhteensä	-2 747	3 442	
2. Käyttöpääoman muutokset			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-296	-117	
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-467	972	
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-763	855	
3. Investoinnit sijoitus- ja vom-kiinteistöihin			
Kiinteistöjen hankintameno	-32	-4 492	
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	680	0	
Apporttina maksettu oman pääoman korotus/ sijoitukset	0	0	
Investoinneista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	648	-4 492	

*) 2021 lukuihin on oikaistu vaihto-omaisuuskiinteistöjen yhdistelyssä tapahtuneen virheen korjaus. Oikaisusta tarkemmin sivulla 57.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT**KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET****KONSERNIN PERUSTIEDOT**

Investors House Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, Oyj, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki, Suomi.

Investors House Oyj on kiinteistöjen, kiinteistöosakkeiden, sekä asunto-osakkeiden omistamiseen, hallintaan ja vuokraamiseen sekä niihin liittyvien muiden palveluiden tuottamiseen erikoistunut yhtiö.

Investors House Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Tilinpäätöksen jäljennös on saatavissa yhtiön rekisteröidystä osoitteesta tai yhtiön kotisivuilta osoitteesta www.investorshouse.fi.

LAATIMISPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2022 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisia ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernitilinpäätöksessä liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien, kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset. Konserni noudattaa EPRA:n (The European Public Real Estate Association) suosituksia.

Konsernin toiminta- ja esittämismuuttua on euro. Konsernitilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja sekä johdannaissopimuksia, jotka on arvostettu käypään arvoon. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäiset luvut voivat poiketa esitetystä summasta. Kohdissa, joissa esitetty informaatio on euroissa, pyöristykset on tehty lähimpään euroon. Kohdissa, joissa esitetty informaatio on tuhansissa euroissa, pyöristykset on tehty lähimpään tuhanteen euroon.

IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen keskeisten kirjanpidollisten arvioiden tekemistä. Lisäksi johdon on käytettävä harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatominaisuuksien valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Merkittävimmät arvion varaiset seikat liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämiseen, liikearvon arvonalentumistestaukseen sekä laskennallisten verosaamisten kirjaamiseen vahvistetuista tappioista. Arviot perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen, mutta on mahdollista, että toteumat poikkeavat tilinpäätöksessä käytetyistä arvoista.

Tilinpäätös on laadittu perustuen toiminnan jatkuvuuteen. Yhtiön hallitus on arvioinut, että konsernilla on riittävät taloudelliset resurssit pystyä jatkamaan toimintaansa ennakoitavissa olevan ajanjakson.

TILIKAUDELLA 2022 SOVELLETUT UUDET STANDARDIT JA TULKINNAT

Investors House ei ole ottanut tilikaudella 2022 käyttöön uusia standardeja tai tulkintoja.

SEGMENTTIRAPORTOINTI

Investors Housella on kaksi segmenttiä. Raportoitavat segmentit ovat:

- Kiinteistöt-segmentti, jossa harjoitettu liiketoiminta on kiinteistösijoittamista ja -kehittämistä.
- Palvelut-segmentti, jossa harjoitetaan kiinteistövarallisuudenhoitoa, rahastojen hallinnointia, rahoitus- ja kiinteistöjärjestelyjä sekä muuta palvelutoimintaa.

Segmenttien tulos raportoidaan liikevoittoon asti. Liikevoiton jälkeen tapahtumat ovat konsernin yhteisiä. Segmenteille kohdistetaan vain tuotot ja kulut, mitkä ovat niille suoraan kohdistettavissa. Konsernin myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut ovat yhteisiä eikä niitä kohdisteta segmenteille. Segmenttikohtaisia varoja ja velkoja ei raportoida eikä seurata erikseen.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiö Investors House Oyj:n, tytäryritysten, yhteisten toimintojen sekä osakkuus- ja yhteisyritysten tilinpäätökset kultakin 31.12. päättyneeltä tilikaudelta. Tilikauden 2022 konsernitilinpäätökseen sisältyvät tytäryritykset ja yhteiset toiminnot luetellaan liitetiedossa 24, Osakkuus ja yhteisyritykset liitetiedossa 14.

Yhtiö käsittelee yksittäisen kiinteistöinvestoinnin, asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöyhtiön hankinnan omaisuuserän hankintana. Yksittäisten sijoituskiinteistöinvestointien luokittelu omaisuuserien hankinnoiksi perustuu näkemykseen, jonka mukaan yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen kehitystoimintaa ja markkinointi toimenpiteitä, vuokrasuhteiden hoitoa ja uushankintaa. Lisäksi edellytetään kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista ja organisointia. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei omistajan hallintaan siirry liiketoimintaprosesseja, eikä niistä vastaavaa henkilöstöä.

Hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 "Liiketoimintojen yhdistäminen" -standardia, kun kyseessä on liiketoimintojen yhdistäminen. Luovutettu vastike sekä hankitun yhtiön yksilöidyt varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoonsa. Maksetun vastikkeen ylittäessä hankitut nettovarat, erotus kirjataan liikearvoksi. Maksetun vastikkeen alittaessa hankitut nettovarat, erotus kirjataan tuotoksi hankintakaudella. Yhtiön johto arvioi jokaisen hankinnan yhteydessä, täyttääkö hankinnan kohde liiketoiminnan määritelmän. Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, käsitellään omaisuuserien hankintana.

Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lukien, jona konserni saa niistä määräysvallan. Yhdisteleminen lopetetaan päivänä, jona määräysvalta lakkaa. Määräysvallattomien omistajien osuus esitetään omassa pääomassa erillään emoyhtiön omistajille kuuluvasta omasta pääomasta sekä tilikauden tuloksesta esitetään erillään määräysvallattomille omistajille ja emoyhtiön omistajille kuuluva osuus.

Strukturoidut yhteisöt ovat yhteisöjä, jotka on rakennettu siten, etteivät äänioikeudet ole ratkaiseva tekijä päätettäessä kenellä on määräysvalta yhteisössä. Konsernissa strukturoiduksi yhteisöiksi on tilinpäätöshetkellä tunnistettu Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt, jossa konsernilla katsotaan olevan määräysvalta. Konsernin ulkopuolisten sijoittajien osuudet yhdisteltävistä yhteisöistä esitetään erässä Määräysvallattomien omistajien osuus.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat katteet sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Osittain omistetut asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt yhdistellään suhteellisella menetelmällä, jolloin yhtiöiden tuloslaskelman ja taseen jokaisesta erästä yhdistellään vain konsernille kuuluva osuus. Jos edellä kuvatuissa yhtiöissä on varoja tai velkoja, jotka kuuluvat yksinomaan Investors Houselle, kuten omistetuille osakkeille jyvitetty yhtiölainat, tällaiset erät yhdistellään konsernin lukuihin täysimääräisesti. Suhteellisesti yhdisteltäessä määräysvallattomille omistajille kuuluvaa osuutta ei synny.

Yhteisyrittäjä on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta ja osapuolilla on oikeus osuuteen järjestelyn nettovaroista. Osakkuusyhtiö on lähtökohtaisesti yhtiö, jossa konsernin omistusosuus ja äänivalta on yli 20 %, mutta alle 50 %. Konserni käsittelee omistuksensa yhteis- ja osakkuusyrittäjissä käyttäen pääomaosuusmenetelmää, jossa investointi kirjataan alun perin hankintamenoonsa, jonka jälkeen kirjataan tulosvaikutteisesti konsernille kuuluva osuus investoinnin nettotuloksesta, jolla oikaistaan alkuperäistä hankintamenoa. Jos hankitun yhteis- tai osakkuusyrittäjän käypä nettovarallisuus ylittää sijoituksen alkuperäisen hankintamenon, tämä erotus kirjataan hankintakaudelle tulosvaikutteisesti. Jos konsernin osuus pääomaosuusmenetelmällä yhdistellyn yhtiön tappioista ylittää kirjanpitoarvon, tällaisia tappioita ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut yhtiön velvoitteiden täyttämiseen.

Konserni arvioi jokaisen raportointikauden päättymispäivänä, onko olemassa viitteitä osakkuus- tai yhteisyrittäjien arvonalentumisesta. Jos viitteitä ilmenee, omistuksesta tehdään arvonalentumistestaus, jossa arvioidaan omistuksesta kerrytettävissä oleva rahamäärä. Jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin omistuksen kirjanpitoarvo, kirjataan tulosvaikutteinen arvonalentumistappio. Jos alkuperäisen arvonalentumiskirjauksen jälkeen konsernin arvio kerrytettävästä rahamäärästä muuttuu, kirjataan tulosvaikutteisesti arvonalentumistappion peruutus. Arvonalentumistappion peruutusta kirjataan enimmillään alkuperäisen arvonalentumistappion määrä. Arvonalentumiskirjaukset sekä yhteis- ja osakkuusyrittäjien tulososuus esitetään omana eränään konsernituloslaskelmassa.

LIKEARVO JA AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Konsernin liikearvot muodostuvat hankituista Palvelut –segmentin liiketoiminnoista. Liikearvoista ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan niitä tarkastellaan arvonalentumisten varalta vuosittain tai tätä useammin, jos tapahtumat tai olosuhteet viittaavat mahdolliseen arvonalentumiseen (IAS 36). Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Konsernin aineettomat hyödykkeet koostuvat aktivoituista it-kuluista ja osana yrityshankintoja hankituista asiakassopimuksista. Aineettomat hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettynä alkuperäiseen hankintamenoonsa. Aineettomat hyödykkeet poistetaan 3-5 vuoden tasapoistoilla alkuperäisestä hankintamenosta. Poistot aloitetaan, kun hyödyke on valmis käytettäväksi. Menot aktivoidaan aineettomiin hyödykkeisiin, kun ne ovat luotettavasti määriteltävissä ja pystytään osoittamaan, että valmis tuote tulee tuottamaan todennäköisesti vastaista taloudellista hyötyä. Aktivoituvat menot sisältävät ne konsernin ulkopuoliset menot, jotka johtuvat välittömästi hyödykkeen saattamisesta valmiiksi sille aiottuun käyttötarkoitukseen. Aineettoman hyödykkeen kehittämisestä mahdollisesti syntyneitä konsernin sisäisiä henkilöstö- tai muita kustannuksia ei aktivoita vaan kirjataan kuluksi.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Konsernin aineelliset hyödykkeet koostuvat koneista ja kalustosta. Aineelliset hyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn ja aktivoituilla perusparannuksilla lisättyyn alkuperäiseen hankintamenuon. Aineelliset hyödykkeet poistetaan niiden taloudellisen vaikutusajan kuluessa, lähtökohtaisesti poistoajat ovat 3-5 vuotta.

SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistö on kiinteistö tai tontti, jota konserni pitää hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 ”Sijoituskiinteistöt” –standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti tuloslaskelman erään Voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Investors Housen sijoituskiinteistöt koostuvat asunnoista, hotelleista, toimitilakiinteistöistä ja tonteista.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoonsa. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa arviointipäivän markkinaolosuhteita. Konserni pyrkii arvioitamaan kaikki toimintansa kannalta merkittävät sijoituskiinteistöt vähintään kerran vuodessa. Jos on olemassa viitteitä sijoituskiinteistön merkittävästä käyvän arvon muutoksesta, arviointi voidaan tehdä useammin. Konserni käyttää kiinteistöjen arvon määrittämisessä ulkopuolisia, riippumattomia asiantuntijoita. Vuonna 2022 kiinteistöjen arvioinnit on suorittanut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy.

Konserni määrittelee sijoituskiinteistöjen käyvän arvon asuntojen osalta kauppa-arvoon ja kaupallisten sijoituskiinteistöjen osalta tuottoarvoon perustuen. Jos kohteen käyvän arvon määrittämisen luotettavasti katsotaan olevan epävarmaa, kyseinen kohde arvostetaan hankintamenuon, jonka arvioidaan vastaavan kyseisen kohteen käypää arvoa. Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja –tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eräänään.

VAIHTO-OMAISUUSKIINTEISTÖT

Konserni kirjaa vaihto-omaisuuskiinteistöihin kiinteistöankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten eikä niitä ole tarkoitus pitää vuokratulojen hankkimiseksi tai omistustajan arvonnoususta hyötymiseksi. Lähtökohtaisesti tällaiset kiinteistöt asetetaan heti myytäväksi eikä niissä olevia asuntoja tai tiloja aseteta vuokralle. Jos myynti ei toteudu lyhyellä aikavälillä hankinnasta, konserni saattaa vuokrata väliaikaisesti osan kiinteistöistä. Tämä väliaikainen vuokraus ei aiheuta kiinteistön luokittelusta sijoituskiinteistöksi, jos myyntitoimenpiteet jatkuvat ja konsernin aikomus on myydä kiinteistö. Vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään sijoituskiinteistöihin ja arvostetaan tämän jälkeen käypään arvoon muiden sijoituskiinteistöjen tavoin, jos konserni lopettaa myyntitoimenpiteet, laittaa kiinteistön kokonaisuudessaan vuokralle ja luokittelee kiinteistön sijoituskiinteistöksi. Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenuon sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon.

RAKENTEILLA OLEVAT SIOITUSKIINTEISTÖT

Rakenteilla olevan sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu rakentamisen aikana kertyneistä rakentamis- ja muista menoista.

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN LUOKITTELU

Konsernin rahoitusvarat ja -velat on luokiteltu seuraaviin luokkiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat ja -velat sekä jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat ja -velat.

Myynti-, laina- ja muut vastaavat saamiset, arvostetaan jaksotettuun hankintamenoan, koska niitä pidetään vain pääomaan ja mahdolliseen korkoon liittyvien sopimusperusteisten rahavirtojen saamiseksi eikä niillä käydä kauppaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin rahoitusvaroihin konserni on luokitellut seuraavat erät: pitkäaikaiset oman pääoman ehtoiset sijoitukset yhtiöihin, joita ei yhdistellä konserniin osakkuusyhtiönä, tytäryhtiönä tai yhteisenä toimintona sekä lyhytaikaiset kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sijoitukset listattuihin osakkeisiin sekä johdannaisopimukset, jotka on tehty korkosuojaustarkoituksessa.

Johdannaisia lukuun ottamatta kaikki muut rahoitusvelat on luokiteltu jaksotettuun hankintamenoan arvostettaviksi rahoitusveloiksi. Johdannaiset on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettaviin rahoitusvelkoihin.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat

Myynti- ja muut saamiset arvostetaan niiden transaktiomenoilla lisättyyn alkuperäiseen hankintamenoan vähennettynä arvioiduilla epävarmoilla saamisilla. Konserni kirjaa saamisista arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti. Velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, konkurssin todennäköisyys, maksujen laiminlyönti tai maksusuorituksen viivästyminen yli 90 päivää ovat näyttöä saamisen arvonalentumisesta. Konsernissa arvioidaan vuosittain odotettavissa olevien luottotappioiden määrää saamisten osalta. Tuloslaskelmassa arvonalentuminen esitetään liiketoiminnan muina kuluina. Yli 12 kuukauden kuluttua erääntyvät saamiset kirjataan taseessa pitkäaikaisiksi varoiksi.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat –ryhmään luokitellaan oman pääoman ehtoiset sijoitukset listaamattomiin ja listattuihin yhtiöihin sekä konsernin suojaustarkoituksessa pitämät korkojohdannaiset.

Listaamattomat osakkeet arvostetaan käypään arvoon, jos on olemassa luotettavia markkinahavaintoja. Markkinahavaintojen puuttuessa tai jos kyseessä on epälikvidi markkina, sijoituksen käypänä arvona pidetään lähtökohtaisesti hankintamenoa. Listatut osakkeet arvostetaan käypään arvoon käyttäen tilinpäätöspäivän päätöskurssia. Korkojohdannaiset arvostetaan vastapuolipankkien määrittämään arvoon. Sijoitusten arvomuutokset kirjataan erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta ja johdannaisten osaksi rahoitustuottoja ja -kuluja konsernituloslaskelmassa.

RAHAVARAT

Rahavarat sisältävät rahat sekä pankkisaamiset. Luotollisten pankkitilien käytössä olevat limiitit sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

RAHOITUSVELAT

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon saadun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenoon arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Rahoituslaina luokitellaan pitkäaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu yli vuoden kuluttua raportointikauden päättymisestä ja lyhytaikaiseksi korolliseksi velaksi siltä osin, kun velan lyhennys tapahtuu vuoden kuluessa raportointikauden päättymisestä. Myös luotollisten pankkitilien limiitit sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

Sijoituskiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa rahoitusvelkana.

OSTOVELAT JA MUUT LYHYTAIKAISET VELAT

Ostovelat ovat maksuveloitteita, jotka ovat syntyneet tavarantoimittajilta tai palvelun tuottajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa hankituista tavaroista tai palveluista. Ostovelat luokitellaan lyhytaikaisiksi veloiksi, jos ne erääntyvät maksettaviksi yhden vuoden kuluessa.

OMA PÄÄOMA

Oma pääoma koostuu osakepääomasta, ylikurssirahastosta, sijoitetun vapaan pääoman rahastosta ja kertyneistä voittovaroista. Osakepääoma koostuu yksinomaan kantaosakkeista. Liikkeeseen lasketuista uusista osakkeista saadut varat kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Anneista johtuvat välittömät menot kirjataan oman pääoman vähennykseksi. Omia osakkeita hankittaessa, osakkeista maksettu vastike ja hankintaan liittyvät muut kulut kirjataan oman pääoman vähennykseksi.

VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimuksista kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät liittyvät vuokratonteilla sijaitsevien sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimukseen sekä toimiston vuokrasopimukseen. Taseessa sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimuksista syntyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu tase-erään Sijoituskiinteistöt ja toimiston vuokrasopimuksesta syntynyt tase-erään Aineelliset hyödykkeet.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosvaikutus taseeseen kirjatusta käyttöoikeusomaisuuseristä koostuu omaisuuserästä kirjattavasta tasapoistosta, joka sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimusten osalta esitetään tuloslaskelmassa osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta ja toimiston vuokrasopimuksen osalta osana hallinnon kuluja, sekä vuokrasopimusvelasta määritellyllä diskonttokorolla kirjattavasta rahoituskulusta. Vuokrasopimusvelkojen maksut esitetään rahavirtalaskelmassa osana rahoituksen rahavirtaa.

Konserni vuokralle antajana

Investors Housen ollessa vuokralle antajana kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle. Vuokratuotot kirjataan vuokrasopimusten mukaisesti tuloslaskelman liikevaihtoon pääsääntöisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokratuotot voivat olla myös sidottu vuokralle ottajan liikevaihtoon.

TULOUTUSPERIAATTEET

Investors House –konsernin liikevaihto muodostuu pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista, hallinnointipalkkioista ja palveluliiketoiminnan palkkioista.

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Käyttökorvaukset tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Tuotot kiinteistöjen hallinnointipalkkioista tuloutetaan sillä kaudella, jona palkkiota vastaava palvelu on suoritettu.

Tuotot palveluliiketoiminnasta tuloutetaan, kun palvelu on suoritettu.

Rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy:n tuotot koostuvat rahastojen jatkuvista hallinnointipalkkioista, sekä kertaluontoisista merkintä- ja lunastuspalkkioista. Hallinnointipalkkiot perustuvat hallinnoitavan rahaston varoihin, merkintä- ja lunastuspalkkiot sijoitettavaan tai lunastettavaan osuuteen. Hallinnointipalkkiot tuloutetaan ajan kuluessa sitä mukaa kun rahastonhoitopalvelua tuotetaan. Merkintä- ja lunastuspalkkiot tuloutetaan kerralla, kun oikeus niihin on syntynyt.

Korollisten omaisuus- ja velkaerien korkotuotot ja -kulut kirjataan suoriteperusteisesti. Osingot tuloutetaan, kun oikeus niiden saamiseen on syntynyt.

YLLÄPITOKULUT

Ylläpitokulut sisältävät kiinteistöjen ylläpitokulut. Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto-, hallinto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan kuluksi.

Myös Palvelut-segmentin kaikki operatiiviset kulut kirjataan ylläpitokuluihin. Palvelut-segmentin operatiiviset kulut koostuvat palveluita suorittavien henkilöiden palkka- ja muista henkilöstökuluista ja alihankintana suoritettavien palveluiden osalta ulkopuolisten palveluntarjoajien veloituksista. Myös segmenttiin kuuluvien operatiivisten tytäryhtiöiden yleiskulut, kuten it-, taloushallinto-, toimitila- ja muut vastaavat kulut esitetään ylläpitokuluissa.

NETTOTUOTTO

Nettotuotto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään ylläpitokulut ja muut välittömästi liikevaihtoon liittyvät kulut.

AJANMUKAISTAMISINVESTOINNIT

Ajanmukaistamisinvestoinneiksi määritellään investoinnit kiinteistöihin, jotka parantavat kiinteistöjen tasoa ja niillä näin ollen katsotaan olevan normaaleja vuosikorjauskuluja pidempää ja merkittävämpää tuloa tuottavaa vaikutusta. Ajanmukaistamisinvestoinnit kirjataan kuluksi välittömästi tuloslaskelman erään voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta.

LIIKEVOITTO

Liikevoitto määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu, kun nettotuottoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, liikearvojen ja muiden omaisuuserien mahdolliset arvonalentumiset sekä lisätään/vähennetään voitot /tappiot kiinteistöjen luovutuksista, käypään arvoon arvostamisesta sekä osuudet osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut koostuvat hallituspalkkioista ja toimitusjohtajan ja työntekijöiden palkoista. Konsernihallinnon työntekijöiden työsuhde-etuuksista ja hallituspalkkioista aiheutuneet kulut on tuloslaskelmassa kirjattu nettotuoton jälkeen hallinnon kuluihin. Muiden työntekijöiden kulut on kirjattu ennen nettotuottoa ylläpitokuluihin. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia ja eläkejärjestelyt on hoidettu ja kirjattu, kun velvoite on syntynyt.

Investors Housella on koko henkilöstöä koskeva henkilöstörahastomuotoinen palkkiojärjestelmä. Vuosittain sovittavan tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan konsernin henkilöstörahastoon.

OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

2022 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkioista. Päätöksen mukaan enintään puolet palkkiosta voidaan maksaa rahan sijaan osakkeina osakkeen kulloisenkin kurssin mukaisella arvostuksella palkkion saajan näin valitessa. Palkkiot kirjataan kuluksi ja osakkeina maksettu osuus niistä suoraan omaan pääomaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiöllä on käytössä johdon kannustinjärjestelmä. Järjestelmän mittarit ovat henkilökohtaiset ja ne määritetään vuosittain. Palkkio kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan, kun ehtojen täyttymistä voidaan pitää todennäköisenä. Palkkion saaja voi tiettyjen edellytysten täytyessä ottaa halutessaan palkkion yhtiön osakkeina osakkeen kulloisenkin kurssin mukaisella arvostuksella. Osakkeina maksettava osuus kirjataan omaan pääomaan.

Optio-oikeudet arvostetaan käypään arvon niiden myöntämishetkellä ja positiivinen käypä arvo kirjataan kuluksi tasaerinä oikeuden syntymisjakson aikana. Toimitusjohtajalla on kaksi voimassa oleva optio-ohjelmaa sekä yhdellä johtoryhmän jäsenellä yksi optio-ohjelma, joiden ehdot on esitetty liitetiedossa 6.

TULOVEROT

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja –saamisten muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot lasketaan kunkin yhtiön

verolainsäädännön mukaan määräytyvään verotettavaan tuloon perustuen. Kirjatut tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot perustuvat konsernin arvioon maksettaviksi tulevista tuloveroista, jotka voivat muuttua tilikauden lopullisten verotusten valmistuttua.

Laskennalliset verovelat ja –saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista.

Huomattavin väliaikainen ero syntyy konserniin kuuluvien kiinteistöjen verotuksessa poistamattomien hankintamenojen ja konsernitasearvojen välisestä erosta. Liiketoimintojen yhdistämiseksi määriteltyjen kiinteistöinvestointien yhteydessä laskennalliset verot kirjataan hankintahetkellä olevista edellä määritellyistä eroista. Omaisuuserähankinnoiksi määritellyissä investoinneissa hankintahetken eroista ei kirjata laskennallisia veroja vaan ainoastaan hankintahetken jälkeen syntyneistä muutoksista. Käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Erosta laskennallisen veron määrittelyn ja kiinteistöjen myyntiperiaatteen välillä johtuen on todennäköistä, että myyntien yhteydessä realisoituvat todelliset verovaikutukset eivät täysin vastaa kirjattuja laskennallisia veroja.

Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta, käyttämättömistä verotuksellisista tappioista sekä erillisyyhtiöissä tehdyistä verovähennyskelpoisista liikearvojen poistoista, jotka on eliminoitu konsernitasolla. Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja tai verokantoja, jotka ovat siihen mennessä tosiasiallisesti voimaan saatettuja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaan pääomaan hyvittäen tai veloittaen kirjattuihin eriin. Laskennallisia verosaamisia kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että käytettävissä on verottavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

OSINGOT

Maksettavat osingot kirjataan sille tilikaudelle, jonka aikana osakkeenomistajat ovat yhtiökokouksessa hyväksyneet osingon maksettavaksi.

SOVELLETTAVAT UUDET JA MUUTETUT STANDARDIT 31.12.2022

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2022 mennessä.

Tappiolliset sopimukset – sopimuksen täyttämisestä aiheutuvat menot– Muutokset IAS 37:ään **Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat** (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutoksilla selvennetään, että kun tappiollista sopimusta koskeva varaus kirjataan väistämättä aiheutuvien menojen perusteella, näihin menoihin sisällytetään välittömien lisämenojen lisäksi myös kohdistettu osuus muista välittömistä menoista.

Kansainvälisiin tilinpäätösstandardeihin tehdyt vuosittaiset parannukset 2018–2020 (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Vuosittaiset parannukset – menettelyn (Annual Improvements) kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutoksilla on selvennetty seuraavia standardeja:

- IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto* – Tytäryritys ensilaatijana: Muutos yksinkertaistaa IFRS 1:n soveltamista tytäryrityksessä, josta tulee ensilaatija myöhemmin kuin emoyrityksestä. Tytäryritys voi päättää arvostaa kertyneet muuntoerot samaan määrään kuin konsernitilinpäätöksessä.
- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* – Palkkiot rahoitusvelkojen taseesta pois kirjaamista koskevassa ”10 prosentti” testissä: Muutoksella selvennetään taseesta poiskirjaamisen 10 %:n testiä palkkioiden osalta siten, että määritettäessä maksettuja palkkioita vähennettyinä saaduilla palkkioilla, lainanottaja sisällyttää vain lainanottajan ja -antajan väliset maksetut tai saadut palkkiot, ml. lainanottajan tai -saajan muiden puolesta maksamat tai saamat palkkiot.
- IFRS 16 *Vuokrasopimukset* – Vuokrasopimukseen liittyvät kannustimet, esimerkki 13: Muutoksella poistetaan esimerkiksi vuokralle antajan suorittamat vuokratilojen remontointiin liittyvät maksut, sillä esimerkki oli epäselvä siltä osin, miksi kyseiset maksut eivät ole kannustimia.
- IAS 41 *Maatalous* – Käypä arvo ja verot: Muutoksella poistetaan IAS 41:n vaatimus, jonka mukaan yritys ei ota huomioon verotuksesta johtuvia rahavirtoja, kun käypää arvoa määritetään, siten yhtenäistään käyvän arvon määrittämiseen liittyvät vaatimukset IAS 41:ssä IFRS 13:n *Käyvän arvon määrittäminen* kanssa. Rahavirtoja ja diskonttauskorkoja koskevien oletusten tulisi olla keskenään yhdenmukaisia, kun käyvän arvon määrittämiseen käytetään nykyarvomenetelmää, eli molemmissa käytetään joko ennen veroja tai verojen jälkeen määritettyä diskonttauskorkoa ja määritettyjä rahavirtoja.

Aiottua käyttöä edeltävät tulot—Muutokset IAS 16:een *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet*

(sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutosten mukaan keskeneneräisen aineellisen hyödykkeen käytöstä syntyneiden tuotteiden myyntituotot ja niihin liittyvät valmistusmenot tulee kirjata tulosaikaisesti.

Käsitteellistä viitekehystä koskeva viittaus – Muutokset IFRS 3:een *Liiketoimintojen yhdistäminen*

(sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutoksilla päivitetään IFRS 3:ssa oleva viittaus käsitteelliseen viitekehykseen sekä tehdään standardiin muita viittauksen päivytyksestä aiheutuneita muutoksia.

TULEVILLA TILIKAUSILLA SOVELLETTAVAT UUDET JA MUUTETUT STANDARDIT

IFRS 17 *Vakuutusopimukset*, mukaan lukien Comparative Information – Muutokset IFRS 17:ään
Vakuutusopimukset: IFRS 17 ja IFRS 9 alkuperäinen soveltaminen (voimaan 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aiempi käyttöönotto sallittua yhteisöille, jotka soveltavat myös IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* - ja IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* -standardeja)

Uusi standardi koskee vakuutusopimuksia ja auttaa sijoittajia ja muita tahoja ymmärtämään paremmin vakuuttajien altistumista riskeille sekä niiden kannattavuutta ja taloudellista asemaa. Tämä standardi korvaa IFRS 4 -standardin.

Muutoksilla vähennetään vertailutietojen ristiriitoja, jotka aiheutuvat IFRS 9:n ja IFRS 17:n erilaisista siirtymävaatimuksista. Muutokset mahdollistavat myös rahoitusvaroista annettavan vertailutiedon esittämisen tavalla, joka on yhdenmukaisempi IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin vaatimusten kanssa.

Disclosure of Accounting Policies – Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IFRS Practice Statement 2 *Making Materiality Judgements* (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset selventävät olennaisuuden periaatteen soveltamista laatimisperiaatteista annettaviin liitetietoihin.

Definition of Accounting Estimates – Muutokset IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet * (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset selventävät, kuinka yhtiöiden tulisi erottaa laatimisperiaatteiden muutokset kirjanpidollisten arvioiden muutoksista, ja keskittyvät kirjanpidollisen arvion määritelmään ja sen selventämiseen.

Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction – Muutokset IAS 12:aan *Tuloverot* (Sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset kaventavat alkuperäistä kirjaamista koskevaa poikkeussääntöä ja selventävät, ettei poikkeussääntö sovellu yksittäisiin tapahtumiin, kuten vuokrasopimukset ja purkuvelvoitteet, joista syntyy yhtä suuret ja vastakkaiset väliaikaiset erot.

Lease Liability in a Sale and Leaseback – Muutokset IFRS 16:een *Vuokrasopimukset* * (Sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset lisäävät uuden, muuttuvia maksuja koskevan kirjanpitomallin ja edellyttävät myyjä-vuokralle ottajan arvioimaan uudelleen ja mahdollisesti oikaisemaan myynti- ja takaisinvuokraustapahtumat vuodesta 2019 alkaen.

Classification of Liabilities as Current or Non-current – Muutokset IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen* *: **Classification of Liabilities as Current or Non-current, Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date ja Non-current Liabilities with Covenants** (Sovellettava 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutosten tavoitteena on yhdenmukaistaa soveltamiskäytäntöä sekä selventää vaatimuksia velkojen luokitteluksi lyhyt- tai pitkäaikaisiksi. Muutokset täsmentävät, että sellaiset kovenantit, joiden on täytyttävä raportointipäivän jälkeen, eivät vaikuta velan luokitteluun lyhyt- tai pitkäaikaiseksi raportointipäivänä. Muutokset edellyttävät, että tällaisista kovenanteista kerrotaan tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Muutokset IFRS 10:een *Konsernitilinpäätös ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin* * (vapaaehtoinen soveltaminen on sallittua, voimaantulo lykätty toistaiseksi)

Muutokset poistavat ristiriidan nykyisen konsolidointiin ja pääomaosuusmenetelmään liittyvien ohjeistusten välillä ja edellyttävät täysimääräisen voiton kirjaamista, kun siirretyt varat täyttävät IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaisen liiketoiminnan määritelmän.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Konsernilla on vuonna 2022 ollut kaksi raportoitavaa segmenttiä, jotka määräytyvät liiketoiminnallisen jaon mukaan. Segmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja selkeästi toisistaan erotettavissa oleviin liiketoiminta-alueisiin. Hallitus ja johto arvioivat segmenttien liiketaloudellista toimintakykyä ensisijaisesti liikevaihdon, nettotuoton ja liikevoiton perusteella.

Segmenttien tulos raportoidaan liikevoittoon asti. Liikevoiton jälkeen tapahtumat ovat konsernin yhteisiä. Segmenteille kohdistetaan vain tuotot ja kulut, jotka ovat suoraan niille kohdistettavissa. Konsernin myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut ovat yhteisiä eikä niitä kohdisteta segmenteille.

Segmenttijako:

- Kiinteistöt-segmentti

Segmentti sisältää konsernin kiinteistöliiketoiminnan. Segmentin tuotot koostuvat pääasiassa konserniin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden vuokra- ja muista tuotoista. Segmentin kulut koostuvat pääasiassa kiinteistöjen ylläpitokuluista sisältäen huolto-, hallinto-, energia- ja vuosikorjauskulut sekä kiinteistöverot. Osana Kiinteistöt-segmentin tulosta raportoidaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, vaihto-omaisuuskiinteistöjen nettorealisointiarvojen muutokset ja myyntivoitot /-tappiot. Osuudet kiinteistöliiketoimintaan liittyvien osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista raportoidaan myös osana segmentin tulosta. Segmentin olennaisin osakkuusyhtiö tilikaudella on ollut vuoden 2021 lopussa hankittu Koy Jyväskylän Kukkula I.

- Palvelut-segmentti

Segmentti sisältää Juhola Asset Management Oy:n harjoittaman kiinteistömanageeraustoiminnan, tilikaudella 2022 hankitun samoin kiinteistömanageerausta harjoittavan Infonia Oy:n, sekä konsernin kiinteistövarallisuudenhoito-, rahasto- ja palveluliiketoiminnan. Juhola Asset Management Oy:n ja Infonia Oy:n hoidettavina on yhteensä yli 1,5 mrd euron arvoinen kiinteistöomaisuus. Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää sopimuskohteiden manageerauksen. Palveluliiketoiminta käsittää välitysketju OV:n franchising-toiminnan, rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy:n liiketoiminnan sekä IVH Kampuksen palveluliiketoiminnan, joka päättyi elokuussa 2022.

Tuotot koostuvat kiinteistövarallisuudenhoidon osalta juoksevista hallintopalkkioista ja kertaluontoisista voitto-osuus-, ja muista palkkioista sekä palveluliiketoiminnan osalta juoksevista palvelutuotoista, jotka on osin konsernin oman henkilöstön tuottamia palveluita ja osin konsernin ulkopuolisilta palveluntarjoajilta ostettavia palveluita. Rahastoyhtiön tuotot koostuvat jatkuvista hallinnointipalkkioista sekä kertaluontoisista merkintä- ja lunastuspalkkioista. Segmentin kulut koostuvat oman henkilöstön henkilöstökuluista, alihankintana suoritettavista palveluista sekä muista suoraan segmentin operatiiviseen liiketoimintaan liittyvistä kuluista.

1 SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

Kiinteistöt-segmentti	2022	2021
	1 000 €	1 000 €
Liikevaihto	3 309	3 877
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-1 321	-2 218
Nettotuotto	1 988	1 659
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-184	-1 769
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2 241	-2 826
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-16	4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	561	1 858
Segmentin liikevoitto	4 590	-1 074
Palvelut-segmentti	2022	2021
Liikevaihto	4 294	5 887
Segmentin välittömät kulut	-3 375	-3 744
Nettotuotto	919	2 143
Poistot ja arvonalentumiset	-61	-700
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-146	-116
Segmentin liikevoitto	712	1 327
Liikevaihto	2022	2021
Kiinteistöt-segmentin liikevaihto	3 309	3 877
Palvelut-segmentin liikevaihto	4 294	5 887
Konsernin liikevaihto yhteensä	7 603	9 764
	2022	2021
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	4 590	-1 074
Palvelut-segmentin liikevoitto	712	1 327
Myynnin ja markkinoinnin kulut	-23	-37
Hallinnon kulut	-1 023	-1 041
Konsernin liikevoitto	4 256	-482

KONSERNITULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2 Liikevaihto	2022	2021
Vuokratuotot	3 277	3 851
Käyttökorvaukset	32	26
Rahastoliiketoiminnan tuotot	1 003	1 782
Hallinnointi- ja palvelutuotot	3 291	4 105
Yhteensä	7 603	9 764
Rahastoliiketoiminnan tuotot ja Hallinnointi- ja palvelutuotot sisältyvät tuloslaskelmassa erään Hallintopalkkiotuotot.		

3 Ylläpitokulut	2022	2021
Sijoituskiinteistöjen hoitokulut	-1 321	-2 218
Muut välittömät kulut	-3 375	-3 744
Yhteensä	-4 696	-5 962

Muut välittömät kulut koostuvat Palvelut-segmentin välittömistä kuluista, joista suurimpina erinä Juhola-yhtiöiden kulut (-2213) sekä rahastoyhtiön hallintokulut (-460). Kulueraan sisältyy myös poistoja 263t eur.

4 Luovutusvoitot /-tappiot	2022	2021
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot /-tappiot	-184	-1 670
Luovutusten välittömät kulut	0	-99
Yhteensä	-184	-1 769

Luovutusvoitto /-tappio määritetään vertaamalla myyntihintaa myydyn omaisuuserän tasearvoon sekä vähentämällä mahdollinen välityspalkkio sekä muut välittömästi myyntiin liittyvät kulut. Vuonna 2022 tappiota kertyi joistain yksittäin myydyistä huoneisto-osakkeista.

5 Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2022	2021
Kiinteistöjen käyvän arvon muutos	2 717	-2 515
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot, IFRS 16	-30	-15
Kiinteistöjen ajanmukaistamisinvestoinnit	-446	-296
Yhteensä	2 241	-2 826

6 Hallinnon kulut	2022	2021
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	126	125
Muut palvelut	0	0
Yhteensä	126	125

Emoyhtiöltä veloitetut palkkiot, 71t EUR (74t EUR), on tuloslaskelmassa esitetty hallinnon kuluissa, kiinteistöyhtiöiltä ja muilta tytäryhtiöiltä veloitetut, 55t EUR (51t EUR), ylläpitokuluissa.

Henkilöstökulut, kuluksi tilikaudella kirjattu	2022	2021
<i>Johdon palkat ja palkkiot</i>		
Toimitusjohtaja	122	122
Hallitus, rahana maksettu osuus *	93	69
Hallituksen osakeperusteiset etuudet *	0	19
Johdoryhmän palkat ja palkkiot	405	384
Johdon palkat ja palkkiot	620	594
Muut palkat ja palkkiot	1 857	2 162
Maksupohjaiset eläkekulut (sisältäen johdon eläkekulut)	424	438
Muut henkilösivukulut (sisältäen johdon muut sivukulut)	38	68
Yhteensä	2 939	3 262

Henkilöstökuluista 2.496t EUR (2.784t EUR) euroa on kirjattu tuloslaskelmassa ylläpitokuluihin ja 443t EUR (478t EUR) hallinnon kuluihin.

* Hallituksen palkkiot on eritelty liitetiedossa 26.

Emoyhtiön hallitus päätti 29.12.2017 toimitusjohtajan osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä jota täydennettiin 23.4.2018. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä alla kuvatuin ehdoin yhtiön osakkeita. Kannustinjärjestelmä antaa oikeuden merkitä enintään 250.000 osaketta.

Oikeus syntyy:	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021
Myöntämispäivä:	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017
Toteutusajanjakso:	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	100 000	50 000	50 000	50 000
Toteutushinta:	7,43	7,43	7,43	7,43
Hinta myöntämispäivänä:	7,40	7,40	7,40	7,40

Merkintähintoja alennetaan 7.12.2017 jälkeen jaettujen osinkojen ja pääomanpalautusten määrällä. Tilikauden alussa kannustinjärjestelmästä merkittynä oli 120.000 osaketta. Tilikauden aikana toimitusjohtaja on merkinnyt lisää 130.000 kpl yhtiön osakkeita ja kannustinjärjestelmän kaikki osakkeet on siten nyt merkitty.

Hallitus on myöntänyt 17.8.2020 toimitusjohtajalle uuden 680.000 osakkeen optio-ohjelman sekä yhdelle johdoryhmän jäsenelle 100.000 osakkeen optio-ohjelman.

Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä 2024-2025 yhteensä 680.000 osaketta hintaan 5,55 €/osake, mistä vähennetään 17.8.2020 alkaen merkintäaikaan saakka tehty voitonjako. Tilinpäätöspäivänä edellä kuvattuja eriä on jaettu 2,21 euroa. Edellytys osakeoptioiden käytölle on sidottu osakkeen arvon kehittymiseen siten, että raja-arvona on 8,00 € osakekohtainen arvo.

Oikeus syntyy:	17.8.2020
Myöntämispäivä:	17.8.2020
Toteutusajanjakso:	1.1.2024-31.12.2025
Instrumentti:	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	680.000
Toteutushinta:	5,55
Raja-arvo:	8,00
Hinta myöntämispäivänä:	5,65

Oikeus syntyä:	1.1.2021
Myöntämispäivä:	17.8.2020
Toteutusajanjakso:	1.1.24-30.6.25
Instrumentti:	Osakkeita
Kohderyhmä:	Johtor. jäsen
Osakemäärä enintään, kpl:	25.000
Toteutushinta:	6,00
Hinta myöntämispäivänä:	5,65

Vuoden 2022 varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkioista. Puheenjohtajalle maksetaan 18.000 euroa sekä kullekin jäsenelle 15.000 euroa vuodessa. Lisäksi korvataan matkakulut. Enintään puolet palkkiosta voidaan maksaa rahan sijaan osakkeina yhtiön osakkeen kulloisenkin osakekurssin mukaisella arvostuksella hallituksen jäsenen näin valitessa. Tuloslaskelmaan on kirjattu rahana maksettuja palkkioita 93t eur (69t eur) sekä osakkeina maksettuja 0t euroa (19t eur).

Investors Houseessa on käytössä henkilöstörahas-to-muotoinen palkkiojärjestelmä. Vuosittain päätettävän tavoitteen täytyessä koko henkilöstöllä on oikeus enimmillään yhden kuukauden bruttopalkkaa vastaavaan palkkioon, joka maksetaan henkilöstörahas-toon. Tilikauden tavoite perustui konsernin operatiiviseen tulokseen (EPRA). Tavoitteesta saavutettiin 83% ja tilikaudelta tulee maksettavaksi henkilöstörahas-to-suoritus, jonka suurus on 93% yhden kuukauden palkasta.

	2022	2021
Henkilöstö keskimäärin		
Hallinnon henkilöstö	2	4
Operatiivisen liiketoiminnan henkilöstö	36	36
Henkilöstö keskimäärin yhteensä	38	40

7 Liiketoiminnan muut kulut	2022	2021
Liiketoiminnan muut kulut	-162	-112
Yhteensä	-162	-112

Liiketoiminnan muut kulut muodostuvat tytäryhtiöiden hankintaan liittyvistä tulosvaikutteisesti kirjattavista kuluista.

8 Rahoitustuotot ja -kulut	2022	2021
Korkotuotot	246	84
Rahoitustuotot yhteensä	246	84
<hr/>		
Korkokulut jaks. hankintameno- rahoituslainoista	-367	-456
Johdannaisten käyvän arvon muutos	5	15
Muut rahoituskulut	-123	-258
Rahoituskulut yhteensä	-485	-699
<hr/>		
9 Tuloverot	2022	2021
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-277	-104
Edellisten tilikausien verot	-76	0
Laskennallisten verojen muutos	-442	432
Yhteensä	-795	328
<hr/>		
Tuloslaskelman verokulun täsmäytyslaskelma	2022	2021
Voitto ennen veroja	4 017	-1 440
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	-803	288
Osakkuusyritysten vaikutuksen oikaisu	112	372
Verovapaiden tuottojen vaikutuksen oikaisu	-30	0
Muut erät	-74	-332
Verokulu (-tuotto) tuloslaskelmassa	-795	328

10 Osakekohtainen tulos**Laimentamaton**

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

	2022	2021
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos (t EUR)	3 213	-975
Osakkeiden painotettu keskimääräinen lukumäärä, kpl	6 389 096	6 068 099
Laimennettu osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	6 389 096	6 068 099
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,50	-0,16
Laimennettu osakekohtainen tulos (€ per osake)	0,50	-0,16

11 Sijoituskiinteistöt ja vaihto-omaisuuskiinteistöt

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käyvällä arvolla tarkoitetaan sitä todennäköistä kauppahintaa, joka kohteesta olisi saatavissa arviointihetkellä tehtävällä vapaaehtoisella kaupalla. Kaikki olennaiset Investors Housen omistamat sijoituskiinteistöt arvioidaan ulkopuolisen, riippumattoman kiinteistöarvioijan toimesta vähintään kerran vuodessa. Yhtiö voi käyttää poikkeustapauksissa arvioiden sijasta myös muuta näyttöä kiinteistöjen arvonmäärityksessä, kuten riippumattoman osapuolen sitovaa ostotarjousta tai vastaavaa.

Ulkopuoliset kiinteistönarvioijat laativat arvionsa kansainvälisen arviointistandardin (IVS) mukaisesti. Käypien arvojen määrittämisessä käytetään asuntojen osalta kauppaa-arvoa ja liikekiinteistöjen osalta tuottoarvoa. Vuonna 2022 kiinteistöjen arvioinneista on vastannut Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy. Kaikista merkittävistä sijoituskiinteistöistä on laadittu uudet arviot tilikauden aikana, joiden mukaan käyvät arvot on määritelty.

Johdon käyttämä harkinta sijoituskiinteistöjen arvostamisessa

Vaikka konsernin periaatteena on käyttää ulkopuolisia, riippumattomia arvioitsijoita kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä, johto käyttää harkintaa arvonmäärityksessä. Osa arvonmäärityksissä käytetyistä syöttötiedoista perustuu vähintään osin yhtiön johdon laatimiin arvioihin. Nämä tiedot koostuvat lähinnä tulevaisuuden odotuksista liittyen kohteiden odotettavissa oleviin tuottoihin (sisältäen käyttöasteen kehityksen), kuluihin ja tuleviin perusparannus-investointeihin. Nämä arviot on laadittu johdon parhaan kyvyn mukaan, mutta on mahdollista, että toteumat tulevat poikkeamaan arvioista.

Arviokirjat sisältävät myös usein vaihteluvälin arvonmäärityksen epävarmuuksista johtuen. Vaihteluväli 2022 tilinpäätöksessä käytetyissä arviokirjoissa vaihtelee suunnilleen välillä +/-5 - +/-15 %.

Yhtiö käyttää lähtökohtaisesti arvoa, jonka arvioitsija ilmoittaa kohteen käyväksi arvoksi. Poikkeustilanteissa johto voi käyttää harkintaansa käyvän arvon määrittämisessä tämän vaihteluvälin sisällä. Tällainen poikkeustilanne yleensä edellyttää, että johdon käsitys kohteen arvosta poikkeaa olennaisesti arviokirjan keskikohdasta tai muu informaatio kuten aktiiviset, kauppoihin johtamattomat myyntitoimenpiteet arviokirjan mukaisin arvoin, antaa viitteitä kohteen todellisen arvon olevan alempi. Tällaista harkintaa on käytetty aiemmin yksittäisten kiinteistöjen kohdalla. Tilinpäätöstilanteessa kaikki kiinteistöt on arvostettu arviokirjojen mukaisiin arvoihin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon hierarkia

Yhtiön asuinkiinteistöt on määritelty käyvän arvon hierarkian tasolle 3. Vaikka kiinteistöjen arvonmäärityksessä käytetään syöttötietona toteutuneita vertailukelpoisia kauppvoja, jotka ovat tason 2 mukaisia syöttötietoja, syöttötietoihin tehdään kohdekohtaisia oikaisuja, jotka eivät ole havainnoitavissa olevia syöttötietoja. Näiden ei-havainnoitavissa olevien syöttötietojen vuoksi asuinkiinteistöt on määritelty tasolle 3.

Kaupallisten kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen lähtökohtana on tuottoarvomenetelmä. Arvonmääritysmenetelmästä johtuen, suurin osa käytettävistä syöttötiedoista ei ole sellaisenaan havainnoitavissa täysin samanlaisille omaisuserille tai noteeratuilla markkinoilla vastaavanlaisille omaisuserille. Tästä johtuen myös kaupalliset kiinteistöt on määritelty käyvän arvon hierarkian tasolle 3.

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa. Ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan arvot kiinteistöjen käyvästä arvosta

Taso 3 Omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Sijoituskiinteistöt 31.12.2022	Kotipaikka	Omistusosuus
<i>Investors House Oyj:</i>		
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %
<i>IVH Asumus Oy -al konserni:</i>		
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6 *	Helsinki	100 %
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21 *	Helsinki	100 %
<i>Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt:</i>		
Koy Keskusväylä *	Pori	44 %

* Kiinteistöt omistetaan alakonsernirakenteen kautta. Omistusosuus kuvaa omistusosuutta alakonsernissa. Alakonserni konsolidoidaan tytäryhtiönä täysimääräisesti konsernin lukuihin.

Sijoituskiinteistöjen hankinta ja myynnit

Tilikaudella 2022 ei hankittu tai myyty sijoituskiinteistöjä.

Omistusosuuden pienentyessä As Oy Kirkkopuiston Salvan huoneisto-omistukset (3 huoneistoa) siirrettiin tilikaudella sijoituskiinteistöstä vaihto-omaisuuskiinteistöihin. Tilikaudella 2022 myytiin yhteensä 10 kpl vaihto-omaisuuteen kirjattuna ollutta asuinhuoneistoa.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo (t EUR)	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
2022			
Tase-arvo 1.1.	11 870	14 119	25 989
Omaisuuserähankinnat	0	23	23
Myynnit	0	0	0
Käyvän arvon muutos	-500	4 227	3 727
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäys	17	0	17
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-30	0	-30
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	-845	0	-845
Käypä arvo 31.12.	10 512	18 369	28 881

	Asuin- kiinteistöt	Liike- kiinteistöt	Yhteensä
2021			
Tase-arvo 1.1.	23 423	16 069	39 492
Omaisuserähankinnat	7 400	350	7 750
Myynnit	-17 551	-1 100	-18 651
Käyvän arvon muutos	-1 121	-1 200	-2 321
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäys	1 709	0	1 709
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	0	0	0
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	-1 990	0	-1 990
Käypä arvo 31.12.	11 870	14 119	25 989

Liikekiinteistöjen kassavirtapohjaisten tuottoarvolaskelmien olennaiset parametrit sekä vuokrattava ala:

2022	
Tuottovaatimus, %, ka.	8,19 %
Hoitokulut, eur/m2/kk, ka.	4,72
Vuokratuotto, eur/m2/kk, ka.	11,44
Inflaatio-oletus, %, ka.	7,10 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	98 %
Vuokrattava ala yhteensä, m2	19 331

2021	
Tuottovaatimus, %, ka.	8,67 %
Hoitokulut, eur/m2/kk, ka.	4,51
Vuokratuotto, eur/m2/kk, ka.	11,82
Inflaatio-oletus, %, ka.	1,00 %
Vuokrausaste 31.12., %, ka.	80 %
Vuokrattava ala yhteensä, m2	19 331

Lisäinformaatiota asuinkiinteistöistä:

Vuoden lopussa 31.12.:	2022	2021
Asuntojen määrä:	77	87
Vuokrattava ala, m2	3 437	4 189
Hoitokulut, eur/m2/kk	6,03	5,62
Vuokratuotto, eur/m2/kk	14,71	13,57

Sijoituskiinteistöjen arvostusprosessin riskit ja tarkkuus**Herkkyysanalyysi**

(luvut M€)

-markkinahinnan muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Käyvän arvon muutos	-1,8	-0,9	-	0,9	1,8

Tuottoarvokohteet- Tuottovaatimuksen muutos,
%-yks.

-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	
Käyvän arvon muutos	3,9	1,2	-	-2,6	-4,0

Tuottoarvokohteet

- käyttöasteen muutos

-2 %	-1 %	0 %	1 %	2 %	
Käyvän arvon muutos	-1,3	-1,1	-	2,8	4,6

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat kiinteistöhankinnat, jotka on tehty vain edelleen myyntiä varten tai joiden omistuksesta on päätetty luopua ja jotka on laitettu myyntiin.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt arvostetaan hankintamenoon sisältäen hankinnasta johtuvat välittömät kulut tai tätä alempaan nettorealisointiarvoon. Kiinteistöt on arvostettu tilinpäätöshetkellä hankintamenoon ja johto on arvioinut niiden arvon olevan vähintään käytetty tasearvo.

Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöihin

Omistussuuden pienentyessä As Oy Kirkkopuiston Salvan huoneisto-omistukset siirrettiin tilikaudella sijoituskiinteistöistä vaihto-omaisuuskiinteistöihin.

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynnit

Tilikaudella myytiin yhteensä 10 asuntoa Espoossa, Sipoossa, Lahdessa ja Porissa sijaitsevista asuntoyhtiöistä.

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

Konsernilla ei ole tilinpäätöshetkellä rakenteilla olevia sijoituskiinteistöjä.

Vantaalla Tikkurilassa sijaitseva asuntokehityskohde Koy IVH Vantaa on taseessa

Vaihto-omaisuuskiinteistöt -ryhmässä.

Kiinteistöjen tulosvaikutus:

tuhatta €	2022	2021
Vuokratuotot kiinteistöistä	3 308	3 877
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka ovat kerryttäneet vuokratuottoa	-1 350	-2 218
Välittömät hoitokulut kiinteistöistä, jotka eivät ole kerryttäneet vuokratuottoa	0	0
yhteensä	1 958	1 659

12 Liikearvo

Liikearvoista ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan niitä tarkastellaan arvonalentumisen varalta vuosittain tai tätä useammin, jos tapahtumat tai olosuhteet viittaavat mahdolliseen arvonalentumiseen (IAS 36).

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden käypä arvo luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3.

Liikearvot kohdistuvat Palvelut-segmenttiin ja sisältävät 2015 hallinnointiliiketoiminnan hankinnasta, 2016 OVV Asuntopalvelut Oy:n franchising-liiketoiminnan hankinnasta, 2018 Dividend Housen hankinnasta, 2021 Juhola Asset Management Oy:n hankinnasta sekä 2022 Infonia Oy:n hankinnasta syntyneet liikearvot.

IVH Rahastojen liikearvoa alaskirjattiin tilikaudella -61t eur ko. liiketoimintojen edelleen supistuttua.

Liikearvot on kirjattu määrään, jolla hankintahinta on ylittänyt hankitut yksilöidyt nettovarot.

Liikearvot kohdistuvat Palvelut-segmentin rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

t EUR	2022	2021
Juhola	3364	3364
Kiinteistövarallisuudenhoito (KVH)	650	650
IVH Rahastot	703	763
Infonia	1572	0
Konserni yhteensä	6 289	4 777

Arvonalentumistestaus

Palvelusektorin kasvaessa liikearvojen määrittämisessä on vuonna 2022 siirrytty käyttämään riippumatonta ulkopuolista toimijaa. Vuonna 2022 arvonnääräittäjänä on toiminut Translink Corporate Finance. Arvonalentumistestaus perustuu Translinkin arvonnääräittämiseen ja sen arvonnääräittämisessä käyttämiin laskentaperusteisiin. Translink perustaa arvionsa useisiin eri arvonnääreisiin kuten diskontattu kassavirta, vertailukelpoiset yrityskaupat ja verrokkianalyysit.

Arvonnäärityksessä on käytetty kunkin palveluyksikön liikevaihdon ja liiketuloksen budjettilukuja sekä johdon ennusteita, jotka kattavat yhden vuoden ajanjakson.

Johto on arvioinut liikevaihdon sekä liiketuloksen kasvavan n. 6% määrittäessään käypää arvoa vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla.

Arvonalentumistestauksen perusteella IVH Rahastojen liikearvoa alaskirjattiin tilikaudella -61t eur ko. liiketoimintojen edelleen supistuttua.

Arvonalentumistestauksen herkkyyshanalyysit

Alla olevassa taulukossa on esitetty mahdollinen liiketuloksen prosentuaalinen muutos, jolla muiden muuttujien pysyessä vakiona muodostuu yksikön nykyarvoksi, joka vastaa yksikön hankintahintaan kohdistettua liikearvoa.

	Liiketulostaso
	Ero
	oletukseen
	(%-yks)
Rahavirtaa tuottava yksikkö	
Juhola	-108 %
Kiinteistövarallisuudenhoito (KVH)	-89 %
IVH Rahastot	0 %
Infonia	-118 %

KONSERNITASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

13 Aineettomat hyödykkeet	2022	2021
Aineettomat hyödykkeet 1.1.	614	33
Lisäykset	237	704
Vähennykset	0	0
Poistot	-165	-123
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	686	614

Aineelliset hyödykkeet	2022	2021
Aineelliset hyödykkeet 1.1.	277	421
Lisäykset	13	0
Käyttöoikeusomaisuuserälisäykset, IFRS 16	0	209
Vähennykset	0	-190
Poistot	-232	-163
Aineelliset hyödykkeet 31.12.	58	277

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistoista on tuloslaskelmassa kirjattu 273t eur ylläpitokuluihin ja 124t eur hallinnon kuluihin.

14 Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä sekä pitkäaikaiset saamiset	2022	2021
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 1.1.	745	15 851
IVH Kampus Ky myynti/muutos	0	-16 202
Muut lisäykset/vähennykset	0	-762
Konsernin osuus osakkuusyritysten tuloksesta	561	1 858
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä 31.12.	1 306	745

Osakkuus- ja yhteisyritykset, omistus (%), kotipaikka	Hankintameno	Kertyneet voittovarot	Muut oikaisut tasearvoon	Yhteensä
Apitare Oy/Koy Jyväskylän Kukkula I, 33,3%	0	1319	0	1 319
Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy, 33,33% kotipaikkoina Jyväskylä	0	-13	0	-13
Yhteensä				1 306

Muut pitkäaikaiset saamiset	2022	2021
Saamiset osakkuusyhtiöiltä 1.1.	2800	472
Muut pitkäaikaiset saamiset 1.1.	928	0
Muutokset osakkuusyhtiösaamisissa	297	2800
Muutokset muissa saamisissa	-706	456
Muut pitkäaikaiset saamiset 31.12.	3319	3728

15 Myyntisaamiset ja muut saamiset	2022	2021
Vakuustalletukset	7	5
Vuokra- ja myyntisaamiset	456	779
Muut saamiset	49	22
Lainasaamiset	631	126
Siirtosaamiset	364	279
Yhteensä	1 507	1 211
Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma	2022	2021
Erääntymättömät	235	464
Alle 30 pv	171	310
Yli 30 pv	50	5
Yhteensä	456	779
Lyhytaikaiset sijoitukset	2022	2021
Listatut osakkeet	72	78
Yhteensä	72	78
16 Rahavarat	2022	2021
Käteinen raha ja pankkitilit	6 543	17 399

17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2022 aikana:	1.1.2022	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2022
Laskennalliset verosaamiset:			
Sijoituskiinteistöt	428	202	630
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	1	-1	0
Muut väliaikaiset erot	236	10	246
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	665	211	876
Laskennalliset verovelat:			
Sijoituskiinteistöt	244	791	1 035
Muut väliaikaiset erot	202	-54	148
Laskennalliset verovelat yhteensä	446	737	1 183

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2021 aikana:	1.1.2021	IVH Kampus	Kirjattu tulos- laskelmaan	31.12.2021
Laskennalliset verosaamiset:				
Sijoituskiinteistöt	242		186	428
Johdannaisiin liittyvä lask. verosaaminen	7		-6	1
Muut väliaikaiset erot	543		-307	236
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	792		-127	665
Laskennalliset verovelat:				
Sijoituskiinteistöt	904		-660	244
Muut väliaikaiset erot	101		101	202
Laskennalliset verovelat yhteensä	1 005	0	-559	446

18 Rahoitusvelat

Pitkäaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat	2022	2021
Pankkilainat	14 896	16 750
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	1 657	1 762
Muut velat	742	380
Lyhytaik. jaksotettuun hank.menoon arvostetut rahoitusvelat		
Pankkilainat	1 090	2 072
Yritystodistukset	994	994
Käytössä olevat luottolimiitit	0	0
Käyttöoikeusomaisuuseriin liittyvä velka, IFRS 16	111	204

Konsernin emoyhtiö on sopinut rahoittajapankin kanssa omavaraisuuskovenantista, joka on yhtiön strategisten tavoitteiden mukainen 45%. Yhtiö on 8 vuoden ajan pitänyt omavaraisuusasteensa yli tämän tavoitteen.

Konsernilla on lisäksi 0,7 miljoonan euron luottolimiitti, josta oli käytössä 0 euroa tilinpäätöshetkellä. Konsernin rahoitusvelat ovat kiinteäkorkoisia yritystodistuksia lukuun ottamatta vaihtuvakorkoisia. Lainoista erittely liitetietojen kohdassa 22.

19 Oma pääomaa koskevat liitetiedot

Investors House Oyj:llä on yksi osakelaji. Osakemäärä on 6 389.096 kpl. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä 869 osaketta ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 6 388.227 kappaletta.

OMA PÄÄOMA (t EUR)	2022	2021
Osakepääoma 1.1.	2 556	2 556
Osakepääoma 31.12.	2 556	2 556
Ylikurssirahasto 1.1	7	7
Ylikurssirahasto 31.12.	7	7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1	24 996	23 667
Osingonjako	-6 181	0
Omien osakkeiden hankinta	0	0
Muut lisäykset/vähennykset	1 053	1 329
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	19 868	24 996
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 1.1.	8 337	11 023
Liiketoimet määräysvallattomien omistajien kanssa	0	-69
Osingonjako	-1 818	-1 636
Osakeperusteiset liiketoimet	-50	-6
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	6 469	9 312
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto/tappio	3 213	-975
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	32 113	35 896
Määräysvallattomien omistajien osuus	425	475
Oma pääoma yhteensä	32 538	36 371

Ylikurssirahasto

Tapauksissa, joissa optio-oikeuksista ja osakeanneista on päätetty vanhan osakeyhtiölain (29.9.1978/734) aikana, niihin perustuvista osakemerkinnöistä saadut suoritukset on kirjattu osakepääomaan ja ylikurssirahastoon järjestelyn ehtojen mukaisesti.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja yhtiön hallussa olleiden omien osakkeiden luovutuksen merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan. Rahasto sisältää myös uusien osakkeiden merkintähinnan siltä osin kuin antipäätöksessä on nimenomaisesti määrätty merkintähinnan kirjaamisesta rahastoon.

Osakkeiden lukumäärä, kpl	2022	2021
Osakkeiden lukumäärä 1.1.	6 182 287	6 182 287
Osakeannit tilikauden aikana, uudet osakkeet	206 809	0
Yhtiön haltuun jääneet osakkeet	869	869
Osakkeiden lukumäärä 31.12.	6 389 096	6 182 287

Osingot

Tilikauden aikana jaettiin varsinainen osinko 0,29 euroa/osake, yhteensä 1.818 tuhatta euroa. Osinko jaettiin kahdessa osassa niin, että toukokuussa maksettiin varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti 0,15 euroa/osake ja elokuussa yhtiökokouksen valtuuttamana hallituksen päätöksen mukaisesti 0,14 euroa/osake. Lisäksi yhtiö maksoi tilikauden alussa helmikuussa pääoman palautuksena osakkaille 1,00 €/osake.

Osakeannit

Tilikauden 2022 aikana toteutettiin yhteensä kolme suunnattu osakeantia, joissa 52.898 osaketta luovutettiin osana Infonia Oy:n osakekantaa koskevan kauppahinnan maksua, 23.911 osaketta luovutettiin osana 2021 hankitun Juhola Asset Management Oy:n loppukauppahinnan maksua sekä 130.000 osaketta luovutettiin yhtiön toimitusjohtajan määräysvalta-yhteisölle toimitusjohtajan vuoden 2017 optio-ohjelman merkintäehtojen mukaisesti.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 2021 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta, joka oli voimassa vuoden 2022 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Varsinainen yhtiökokous 2022 jatkoi hallituksen valtuutusta päättää enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Valtuutus omien osakkeiden hankinnasta on voimassa 30.6.2023 saakka.

Tilikaudella 2022 ei yhtiön omia osakkeita hankittu.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Varsinainen yhtiökokous 2022 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta, yhtiön hallussa olevien osakkeiden luovuttamisesta ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta yhdessä tai useammassa erässä.

Annettavien tai luovutettavien osakkeiden määrä voi olla enintään 5.000.000 osaketta. Valtuus on voimassa 30.6.2023 asti ja sitä ei ole vielä käytetty.

Tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa oli 869 yhtiön omaa osaketta.

20 Ostovelat, siirtovelat ja muut velat

Saadut ennakot ja vakuudet	2022	2021
Vuokraennakot	24	23

Ostovelat	2022	2021
Ostovelat	358	257

Siirtovelat	2022	2021
Tilikauden tulokseen liittyvät verovelat	45	570
Velat välillisistä työvoimakustannuksista	595	602
Korkojaksotusvelat	93	39
Johdannaisten käypä arvo	0	5
Muut siirtovelat	187	341
Siirtovelat yhteensä	920	1 557
Muut velat	2022	2021
Arvonlisäverovelka	183	221
Saadut vuokravakuudet	82	111
Kauppahintavelat	360	1 415
Muut velat	124	405
Yhteensä	749	2 152
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat yhteensä	2 051	3 989

21 Johdannaiset ja koronvaihtosopimukset

Tilikauden päättyessä konsernilla ei ollut johdannaisia tai koronvaihtosopimuksia.

Johdannaiset (t eur)	Painotettu maturiteetti	Nimellis-arvo	Käypä arvo
2021			
Johdannaissopimukset (siirtovelat)			
ei-suojauslaskennassa olevat	0,2	1 000	-5
Erääntyminen	alle 1v	1-5v	yli 5v
2021			
ei-suojauslaskennassa olevat	1 000	0	0

Johdannaissopimukset on alun perin merkitty taseeseen käypiin arvoihin ja myöhemmin arvostettu käypiin arvoihin tilinpäätöshetkellä. Käyvät arvot kuvastavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai se saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Sopimusten käyvät arvot on määritetty perustuen vastapuolipankkien ilmoittamiin markkina-arvoihin. Johdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa vaan sopimusten arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

22 Vastuusitoumukset

Kiinteistöjen vuokratontit ja toimitilojen vuokrasopimukset ovat IFRS 16 myötä tulleet taseeseen käyttöoikeusomaisuuseräksi ja vuokrasopimusvelaksi kun aiemmin niitä käsiteltiin taseen ulkopuolisina vastuusitoumuksina. Erittely näistä löytyy liitetiedosta 25.

Konsernin korolliset velat ja annetut vakuudet:

Korolliset velat (t EUR)	31.12.2022	31.12.2021
Korolliset velat (t EUR)	16 980	19 425
Emoyhtiö, Investors House Oyj	2 991	4 713
<i>Vakuudet</i>		
Koy Vantaan Neilikkatie 17 osakekanta		
Koy Jyväskylän Koivurannatie 1 osakekanta		
<i>Eriyistakaukset tytäryhtiöiden puolesta</i>	<i>8 100</i>	<i>8 631</i>

Tytäryritysten korolliset velat	13 989	14 712
Investors House CF 1 Oy	186	186
Koy Vantaan Neilikkatie 17	7 264	7 595
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	650	850
IVH Kodit Oy	348	366
Juhola AM Oy	47	90
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu	2335	2373
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	3159	3252
<i>Eritellyt lainat eivät sisällä IFRS 16- velkoja.</i>		
Annetut vakuudet		
<i>Panttikirjat</i>		
Investors House CF 1 Oy	300	300
Koy Vantaan Neilikkatie 17	28 850	23 050
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	1 200	2 400
IVH Kodit Oy	2 025	2 025
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu	2 964	2 964
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	4000	4000

Muut vuokrasopimukset /Leasing -vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	31.12.2022	31.12.2021
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	2	9
Myöhemmin maksettavat	0	11
Yhteensä	2	20

Muut vuokrasopimukset/leasing-vastuut koostuvat koneista ja laitteista.

23 Rahoitusriskit ja käyvät arvot

Korkoriski

Konsernin olennainen rahoitusriski on korkoriski. Kiinteistösijoittaminen on pääomia sitovaa liiketoimintaa, jossa vieraan pääoman rooli on merkittävä. Tästä syystä myös Investors Housen korollisen vieraan pääoman määrä on merkittävä konsernin taseeseen suhteutettuna.

Konsernin korolliset velat ovat yritystodistuksia lukuun ottamatta vaihtuvakorkoisia pankkilainoja.

Konsernin korolliset velat olivat tilikauden lopussa 16.981 t eur. Lainapääomilla painotettu keskimääräinen laina-aika oli 3,5 vuotta. Korollisista veloista 6 % oli kiinteäkorkoisia lainoja. Yhden prosenttiyksikön nousu tai lasku markkinakoroissa muuttaisi vuotuisia rahoituskuluja noin +/- 159t eur.

Tilinpäätöshetkellä korkojen painotetut keskiarvot:

Pankkilainat	4,25 %
Yritystodistukset	3,03 %

Luottoriski

Myynti- ja muihin saamisiin liittyviä riskejä minimoidaan lyhyillä maksuehdoilla ja tehokkailla toimilla. Vuokralaisten luottokelpoisuus arvioidaan ennen vuokrasopimusten solmimista ja suurimpaan osaan vuokrasopimuksia liittyy maksettu vuokravakuus tai muu takaus. Investors House ei ole tunnistanut saamisissaan merkittäviä luottoriskikeskittyviä. Tilikaudella kirjattiin vuokrasaataviin liittyviä luottotappioita 0t eur (2t eur).

Yhtiöllä on tilinpäätöshetkellä noin 428t eur saaminen, joka liittyy kiinteistön myyntiin. Lainalla on turvaavat vakuudet. Johdon arvion mukaan saamiseen ei kohdistu arvonalentumistarvetta tilinpäätöshetkellä.

Maksuvalmiusriski

Konserni pyrkimys on, että sillä on riittävät rahavarat ja sitovat luottolimiitit maksuvalmiuden varmistamiseksi. Maksuvalmiusriskiä hallitaan aktiivisella kassanhallinnalla sekä kassabudjetoinnilla. Johto seuraa myös säännöllisesti konserniin kuuluvien yhtiöiden kassatilannetta ja sitoutuneen käyttöpääoman kehitystä. Lainojen erääntymisajankohdat huomioidaan osana riskinhallintaa ja tarvittavin osin korvaava rahoitus pyritään järjestämään riittävän ajoissa ennen lainojen erääntymisiä. Konsernin johto ei ole tunnistanut rahoitusvaroissa tai rahoituslähteissä merkittäviä riskikeskittyviä. Sodasta seurannut talouden epävakaus on lisännyt riskiä rahoituksen saatavuudesta.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2022	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	1 091	9 893	5 002
Yritystodistukset	994		
IFRS 16 -velat	111	1 657	
Johdannaiset	0		
Muut velat	1 691	300	
Yhteensä	3 887	11 850	5 002
2021	Alle 1v	1-5v	Yli 5v
Pankkilainat	1 072	10 388	6 362
Yritystodistukset	1 994		
IFRS 16 -velat	204	1 762	
Johdannaiset	5		
Muut velat	3 984	380	
Yhteensä	7 259	12 530	6 362

Kiinteistöt esitetään taseessa käypään arvoon bruttoarvona, jolloin osakkeiden omistukseen liittyvä osakkeisiin kohdistuva yhtiölainaosuus esitetään taseessa rahoitusvelkana.

Pääomahallinta

Pääoman hallinnan tavoitteena on säilyttää konsernin nettovelkaantumisaste riittävän alhaisella tasolla. Hallituksen asettamiin strategisiin tavoitteisiin lukeutuu omavaraisuusasteen pitäminen vähintään 45 prosentissa, joka on katsottu riskinhallinnan näkökulmasta asianmukaiseksi tasoksi.

Nettovelkaantumisasteet olivat seuraavat:	2022	2021
Rahavarat	-6 543	-17 399
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 768	1 966
Korolliset lainat	16 980	19 816
Nettovelat	12 205	4 383
Oma pääoma yhteensä	32 538	36 371
Nettovelkaantumisaste (gearing)	37,5 %	12,1 %
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 -vaikutusta	32,1 %	6,6 %

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen

	Jaksotettuun hankintame- noon arvostet.	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti	Yhteensä
2022			
Pitkäaikaiset varat:			
Lainasaamiset	3 319		3 319
Muut sijoitukset (taso 3)		0	0
Yhteensä	3 319	0	3 319
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	660		660
Muut saamiset	419		419
Lainasaamiset	428		428
Lyhytaikaiset sijoitukset (taso 1)		72	72
Rahavarat	6 543		6 543
Yhteensä	8 050	72	8 122
Pitkäaikaiset velat:			
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 657		1 657
Korolliset velat	14 896		14 896
Muut velat	300		300
Yhteensä	16 853	0	16 853
Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)		0	0
Korolliset velat	2 084		2 084
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	111		111
Ostovelat ja muut velat	1 691		1 691
Yhteensä	3 886	0	3 886
2021			
Pitkäaikaiset varat:			
Lainasaamiset	3 728		3 728
Muut sijoitukset (taso 3)		0	0
Yhteensä	3 728	0	3 728
Lyhytaikaiset varat:			
Myyntisaamiset	677		677
Muut saamiset	408		408
Lainasaamiset	126		126
Lyhytaikaiset sijoitukset (taso 1)		78	78
Rahavarat	17 399		17 399
Yhteensä	18 610	78	18 688

Pitkäaikaiset velat:			
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	1 762		1 762
Korolliset velat	16 750		16 750
Muut velat	380		380
Yhteensä	18 892	0	18 892
Lyhytaikaiset velat:			
Korkojohdannaiset (taso 3)		5	5
Korolliset velat	3 066		3 066
Vuokrasopimusvelat, IFRS 16	204		204
Ostovelat ja muut velat	3 984		3 984
Yhteensä	7 254	5	7 259

Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot vastaavat niiden käypiä arvoja. Konsernilla ei ole rahoituseriä, joita netotetaan.

Käyvän arvon hierarkia käypään arvoon arvostetuissa rahoitusvaroissa ja -veloissa

Seuraavassa on esitetty käypään arvoon arvostetut rahoitusvarat ja -velat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina. Käytetyt tasot on määriteltä seuraavasti.

Taso 1 Käyvät arvot perustuvat täysin samanlaisten omaisuuserien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa.

Taso 3 Omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat /-velat

		Yht.	Taso 1	Taso 3
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2022	0		0
Sijoitukset listaamattomiin yhtiöihin	31.12.2021	0		0
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2022	72	72	
Sijoitukset listattuihin yhtiöihin	31.12.2021	78	78	
Korkojohdannaiset	31.12.2022	0		0
Korkojohdannaiset	31.12.2021	-5		-5

Tasolla 3 esitettyjen osalta erittely tilikauden aikana tapahtuneista muutoksista:

Rahoitusvarat	2022	2021
Rahoitusvarat 1.1.	0	10
Lisäykset	0	0
Vähennykset	0	0
Siirrot erien välillä	0	-10
Rahoitusvarat 31.12.	0	0
Rahoitusvelat	2022	2021
Rahoitusvelat 1.1.	5	41
Lisäykset	0	0
Vähennykset	-5	-36
Siirrot erien välillä	0	0
Rahoitusvelat 31.12.	0	5

24 Tytäryritykset

Konsernitilinpäätöksen sisältämät tytäryritykset ja yhteiset toiminnot:

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Vuokrakas Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Vuokratar Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Investors House Rahastot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt	Suomi	Helsinki	80	80
Ikaali Invest Oy	Suomi	Jyväskylä	80	80
Kiinteistö Oy Keskusväylä	Suomi	Pori	44	44
Keskinäinen Koy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
Keskinäinen Koy IVH Vantaa	Suomi	Vantaa	100	100
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Suomi	Jyväskylä	100	100
Infonia Oy *	Suomi	Jyväskylä	100	100
IVHK Holding Oy	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Kodit Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Juhola Asset Management Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Juhola Business Park Management Oy	Suomi	Järvenpää	100	100
IVH Asunnot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	Suomi	Helsinki	100	100
As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6	Suomi	Lappeenranta	100	100

* tilikauden aikana tullut uusi yhtiö

Sisältää myös yhtiöt, jotka kuuluvat konserniin alakonsernirakenteen kautta.

Listaus ei sisällä toimimattomia ns. hylly-yhtiöitä, joissa konsernilla on määräysvalta.

25 Käyttöoikeusomaisuuserät ja IFRS 16 / Muut vuokrasopimukset

IFRS 16 Käyttöoikeusomaisuuserät ja vuokrasopimusvelat

Maanvuokrasopimukset	2022	2021
Maanvuokrasopimukset 1.1.	1711	3
Lisäykset/Vähennykset	17	1725
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	0	-17
Tilikauden poistot	-30	0
Maanvuokrasopimukset 31.12.	1698	1711
Toimistovuokrasopimukset	2022	2021
Toimistovuokrasopimukset 1.1.	203	186
Lisäykset/Vähennykset	0	210
Tilikauden poistot	-156	-193
Toimistovuokrasopimukset 31.12.	47	203
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 1.1.	1914	189
Käyttöoikeusomaisuuserät yhteensä 31.12.	1745	1914

Vuokrasopimusvelat	2022	2021
Vuokrasopimusvelat 1.1.	1968	209
Lisäykset/Vähennykset	0	1944
Maksut	-200	-185
Vuokrasopimusvelat 31.12.	1768	1968
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1657	1737
Lyhytaikaiset velat yhteensä	111	231
Vuokrasopimusvelat yhteensä	1768	1968

Tuloslaskelma	2022	2021
Ylläpitokulut	-123	-84
Nettotuotto	-123	-84
Käyvän arvon muutos	0	-17
Hallinnon kulut	-63	-124
Liikevoitto	-186	-225
Rahoituskulut	-20	-13
Tulos ennen veroja	-206	-238
Laskennallisten verojen muutos	0	0
Katsauskauden tulos	-206	-238

Konserni vuokralle antajana

IFRS 16 voimaantulo ei aiheuttanut muutoksia sopimusten käsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana.

Asuinkiinteistöjen vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia, joiden irtisanomisaika on 1 kk.

Liikekiinteistöissä on useita erilaisia vuokrasopimusmalleja. Suurin osa on sopimukista on pitkäaikaisia määräaikaisia sopimuksia ilman irtisanomismahdollisuutta.

Vähintään yli vuoden jatkuvien ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella saatavat vähimmäisvuokrat:

	2022	2021
Yhden vuoden kuluessa	1 156	2 116
Vuotta pidemmän ja enintään viiden vuoden kuluessa	1 164	313
Yli viiden vuoden kuluttua	0	0
Yhteensä	2 320	2 429

Kaudella tuloutetut vuokralaisen liikevaihtoon sidotut vuokrat 0 0

26 Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin luetaan kuuluvaksi emoyhtiö, tytäryhtiöt, osakkuus- ja yhteisyritykset, hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä muu johtoryhmä. Edellä mainittujen henkilöiden puoliset, muut läheiset perheenjäsenet sekä määräysvalta-yhteisöt ovat myös lähipiirissä.

Konsernin johto tilikauden aikana:**Hallitus:**

Puheenjohtaja Tapani Rautiainen, jäsenet Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Petri Roininen, Mikko Larvala ja Vesa Lipsanen.

Toimitusjohtaja:

Petri Roininen

Johtoryhmä:

Aleksi Aitala (Juhola Asset Management)
Tommi Juhola (Juhola Asset Management)
Antti Lahtinen (kiinteistövarallisuudenhoito)
Harri Valo (talous ja hallinto)

Hallituksen jäsenten palkkiot (t eur):	2022	2021
Tapani Rautiainen, puheenjohtaja	18	18
Taina Ahvenjärvi	15	15
Mikko Larvala	15	15
Vesa Lipsanen	15	10
Joonas Rautiainen	15	15
Petri Roininen	15	15
Yhteensä	93	88

Lisätietoa toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkoista on esitetty liitetiedossa 6.

Hallituksen ja johtoryhmän osakeomistus emoyhtiössä 31.12.2022:

Alla on esitetty hallituksen ja johtoryhmän osakeomistus Investors House Oyj:ssä henkilökohtaisesti ja lähipiiriyhteisöjen osalta

	Osakkeita	%-osuus kaikista osakkeista
Tapani Rautiainen:		
Henkilökohtaisesti	6 709	
Royal House Oy:n kautta	1 139 149	
Maakunnan Asunnot Oy:n kautta	1 756 771	
Sijoitustalo IVH Oy:n kautta	6 585	
yhteensä	2 909 214	45,53 %
Taina Ahvenjärvi	909	0,01 %
Mikko Larvala	0	0,00 %
Vesa Lipsanen		
Henkilökohtaisesti	930	
Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy:n kautta	27 989	
yhteensä	28 919	0,45 %
Joonas Rautiainen	0	0,00 %
Petri Roininen:		
Henkilökohtaisesti	0	
Core Capital Oy:n kautta	910 225	
yhteensä	910 225	14,25 %

Aleksi Aitala		
JAM Holding Oy:n kautta	103 991	1,63 %
Tommi Juhola		
JAM Holding Oy:n kautta	103 991	1,63 %
Antti Lahtinen	20 081	0,31 %
Harri Valo	0	0,00 %

Lähipiirihankinnat

Tilikaudella ei toteutettu lähipiirihankintoja.

Muut lähipiiriliiketoimet	2022	2021
Myyntit lähipiirille	24	176
Maksetut korot lähipiirille	0	0
Maksetut lainapääomat lähipiirille	100	2 800
Saamiset lähipiiriltä	0	0

Lähipiiriliiketoimet koostuivat tilikaudella myydyistä hallinnointipalveluista (24t eur) osakkuusyhtiönä oleville Apitarelle ja Koy Jyväskylän Kukkula I:lle sekä pääomalinasta (100t eur) osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan kehitykselle.

27 Raportointikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Tilinpäätöstiedote julkaistiin 13.2.2023 ja samassa yhteydessä kerrottiin yhtiön hallituksen osinkoesitys 0,31 €/osake maksettavaksi yhdessä tai kahdessa osassa hallituksen päätöksen mukaan.

28 Yrityshankinnat

Infonia Oy:n hankinta

Investors House allekirjoitti 31.5.2022 kauppakirjan ostaakseen Infonia Oy:n koko osakekannan. Kauppa toteutettiin ja määräysvalta yhtiöön saatiin 22.6.2022, jonka jälkeen Infonia Oy on yhdistelty tytäryhtiönä konsernin kirjanpitoon ja raportointiin. Segmenttiraportoinnissa yhtiö raportoidaan osana Palvelut-segmenttiä.

Infonia Oy on Keski-Suomessa, Kuopiossa ja Tampereella kiinteistövarallisuuden hoitoa harjoittava suomalainen yhtiö. Infonia on perustettu 2017, sen liikevaihto on n. 1,1 milj.euroa ja se työllistää 4 henkilöä. Lisätietoa Infoniasta on saatavilla yhtiön internetsivuilla www.infonia.fi. Kaupan toteuttamisen jälkeen Infonian avainhenkilöt jatkavat entisissä tehtävissään ja yhtiön liiketoimintaa jatketaan kaikissa suhteissa ennallaan sisältäen avainhenkilöiden roolit, johtamisen ja asiakasta lähellä olevan päätöksenteon. Osa kauppahinnasta maksettiin kaupan toteutuksen yhteydessä Investors Housen osakkeilla toteuttamalla suunnattu osakeanti myyjille.

Infonian kauppahintaa tarkistetaan kolmen vuoden ajan erikseen sovituin ehdoin ja perustuen yhtiön vuosien 2022-2024 liiketulokseen.

Kaupan toteutuksen yhteydessä kauppahintana maksettiin yhteensä 1,6 miljoonaa euroa jakautuen 1,3 miljoonan käteissuoritukseen ja 0,3 miljoonan suoritukseen Investors Housen osakkeiden muodossa. Myyjille suunnattiin yhteensä 52.896 osakkeen osakeanti. Kauppahinnan enimmäismäärä on rajoittamaton. Infonian vuoden 2022 liitetuloksen perusteella tullaan vuonna 2023 maksamaan lisäkauppahintana 0,4 milj. euroa ja vuosien 2023-24 liiketuloksen perusteella maksettavan lisäkauppahinnan arvoidaan olevan yhteensä n. 0,4 milj. euroa.

Hankinnasta aiheutuneet menot olivat 51t eur sisältäen varainsiirtoveron ja asiantuntijoiden palkkioita. Menot on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin. Hankintahetkestä eteenpäin on Investors Housen tuloslaskelmaan kirjattu Infonian liikevaihtoa 473t eur ja tulosta 95t eur.

Infonia Oy:n vuonna 2022 maksetusta ja arvion mukaan vuosien 2023-25 aikana maksettavaksi tulevasta kauppahinnasta yhteensä 2,4 M eur 1,6M eur kohdistuu liikearvoon.

Liikearvon perustana on yhtiön tunnettuus, laaja asiakaskunta, hyvät referenssit ja osaava henkilöstö, joiden pohjalta yhtiön liiketoiminnan tuotto-odotus on hyvä. Hankintahinnasta 0,2M eur kohdistuu liikearvosta erikseen määritettyihin sopimustuottoihin, johon kohdistetaan laskennallinen verovelka. Nämä erät purkautuu taloudellisen poistoajan mukaisesti.

Alla kuvataan kauppahinnan muodostuminen, hankittujen varojen ja velkojen käypä arvo hankintahetkellä sekä kirjattu liikearvo.

Vastike:

Kauppahinta	1 602 t eur
Arvioitu lisäkauppahinta joista maksettu toteutushetkellä	802 t eur
Rahana	1 321 t eur
Osakkeina	281 t eur

Varojen ja velkojen käypä arvo:

Pitkäaikaiset varat	
Aineettomat hyödykkeet	237 t eur
Aineelliset hyödykkeet	2 t eur
Lyhytaikaiset varat	
Myynti- ja muut saamiset	168 t eur
Rahavarat	680 t eur
Varat yhteensä	1 087 t eur

Pitkäaikaiset velat

Korolliset velat	0 t eur
Muut pitkäaikaiset velat	0 t eur
Laskennalliset verovelat	47 t eur
Lyhytaikaiset velat	
Korolliset velat	0 t eur
Osto- ja muut velat	208 t eur
Velat yhteensä	255 t eur

Nettovarallisuus	832 t eur
Vastike	2 404 t eur
Kirjattu liikearvo	1 572 t eur

Liite

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen yhdistelyssä tapahtuneen virheen vuoksi tilinpäätöksessä 31.12.2021 on jäänyt vähentämättä osa huoneistoihin kohdistuvista lainaosuuksista. Virheen vuoksi Investors House Oyj-konsernin raportoitu oma pääoma 31.12.2021 oli yhteensä 343 tuhatta euroa liian suuri. Vaikutus tilikauden 1.1.– 31.12.2021 tulokseen oli -343 tuhatta euroa. Virhe on korjattu takautuvasti IAS 8 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidon arvioiden muutokset ja virheet -standardin vaatimusten mukaisesti oikaisemalla tilinpäätöstä seuraavasti:

31.12.2021

t EUR	Raportoitu	Oikaisu	Oikaistu
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	7 828	-343	7 485
Kertyneet voittovarot	8 680	-343	8 337
Oma pääoma yhteensä	36 714	-343	36 371
Emoyhtiön omistajille kuuluva	36 239	-343	35 896
Tulosvaikutus 1.1-31.12.2021			
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-2 483	-343	-2 826
Tilikauden tulos	-769	-343	-1 112

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
	€	€
Liikevaihto	2 644 868,22	4 046 604,78
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 640 119,02	3 348 036,09
Hallintopalkkiotuotot	4 749,20	698 568,69
Liiketoiminnan muut tuotot	264 290,70	3 557 821,41
Materiaalit ja palvelut	-1 815 407,56	-2 555 975,48
Ostot tilikauden aikana	-1 750 907,11	-2 360 837,07
Varastojen muutos	0,00	0,00
Ulkopuoliset palvelut	-64 500,45	-195 138,41
Nettotuotto	1 093 751,36	5 048 450,71
Henkilöstökulut	-685 761,39	-838 781,26
Suunnitelman mukaiset poistot	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	-848 884,39	-2 566 885,42
Liikevoitto	-440 894,42	1 642 784,03
Rahoitustuotot	1 326 492,88	1 501 020,32
Rahoituskulut	-177 171,65	-2 131 137,50
Rahoituskulut (netto)	1 149 321,23	-630 117,18
Voitto ennen veroja	708 426,81	1 012 666,85
Tuloverot	0,00	0,00
Tilikauden voitto	<u>708 426,81</u>	<u>1 012 666,85</u>

EMOYHTIÖN TASE

VASTAAVAA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	0,00	350 000,00
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	13 221 148,52	11 056 879,63
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	152 731,59	338 259,69
Muut osakkeet ja osuudet	2 153 869,86	2 768 663,51
	<u>15 527 749,97</u>	<u>14 163 802,83</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	15 527 749,97	14 513 802,83
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10 368 797,20	3 273 724,00
Muut saamiset	2 054,26	375 285,48
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	9 232,42	25 793,44
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 223 495,95	7 108 501,82
Saamiset omistusyhteisyriyksiltä	0,00	0,00
Muut saamiset	459 751,00	127 005,73
Siirtosaamiset	72 511,27	156 594,90
	<u>12 135 842,10</u>	<u>11 066 905,37</u>
Rahat ja pankkisaamiset	4 474 565,12	15 427 040,67
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	16 610 407,22	26 493 946,04
VASTAAVAA YHTEENSÄ	<u>32 138 157,19</u>	<u>41 007 748,87</u>
VASTATTAVAA	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	19 867 579,22	25 048 798,42
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	4 338 574,76	5 144 124,85
Tilikauden voitto	708 426,81	1 012 666,85
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	27 477 239,51	33 768 248,84

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	1 622 672,00	2 343 750,00
Saadut ennakot	300 000,00	300 000,00
Siirtovelat	449 290,50	0,00
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
	<u>2 371 962,50</u>	<u>2 643 750,00</u>

Lyhytaikainen vieras pääoma

Lainat rahoituslaitoksilta	1 369 325,28	2 369 003,79
Saadut ennakot	10 372,93	11 384,95
Ostovelat	65 230,92	35 262,21
Velat saman konsernin yrityksille	250 000,00	0,00
Muut velat	65 495,45	910 407,84
Siirtovelat	528 530,60	1 269 691,24
	<u>2 288 955,18</u>	<u>4 595 750,03</u>

VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ**4 660 917,68** **7 239 500,03****VASTATTAVAA YHTEENSÄ****32 138 157,19** **41 007 748,87**

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	<u>1.1.-31.12.2022</u>	<u>1.1.-31.12.2021</u>
	€	€
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	708 426,81	1 012 666,85
Oikaisut:		
Rahoitustuotot ja -kulut:	-1 149 321,23	630 117,18
Poistot		
Käyttöpääoman muutokset	-97 922,76	-1 593 588,07
Muut oikaisut		19 321,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	<u>-538 817,18</u>	<u>68 516,96</u>
 Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten väh. (+)/ lisäys (-)	-366 926,03	-5 586 230,83
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/ lisäys (+)	<u>-303 673,65</u>	<u>-125 238,97</u>
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-1 209 416,86	-5 642 952,84
 Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-69 331,49	-243 543,88
Saadut korot liiketoiminnasta	17 194,31	53 878,29
Maksetut verot (-) / veronpalautukset (+)	<u>-537 297,50</u>	<u>-703 594,11</u>
Liiketoiminnan rahavirta	-1 798 851,54	-6 536 212,54
 Investointien rahavirta		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 193 300,08	-3 816 336,93
Myönnetyt lainat	-269 332,00	-2 997 724,00
Takaisin maksetut lainat	82 700,00	61 946,08
Luovutustulot muista sijoituksista	1 276 408,78	25 793 231,96
Saadut osingot investoinneista	1 092 112,23	600 435,00
Muut tuotot investoinneista	0,00	828 100,36
Muut oikaisut	0,00	972 000,00
Investointien rahavirta	-11 411,07	21 441 652,47
 Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,00	3 000 000,00
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-721 078,00	-1 947 250,00
Lyhytaikaisten lainojen nostot	4 500 000,00	6 000 000,00
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-5 500 000,00	-7 000 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-7 999 634,94	-1 635 644,61
Maksullinen oman pääoman lisäys	578 500,00	0,00
Rahoituksen rahavirta	-9 142 212,94	-1 582 894,61
 Rahavarojen muutos	-10 952 475,55	13 322 545,32
Rahavarat tilikauden alussa 1.1.	15 427 040,67	2 104 495,35
Rahavarat tilikauden lopussa 31.12.	<u>4 474 565,12</u>	<u>15 427 040,67</u>

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET JA LIITETIEDOT**Emoyhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteet**

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Arvostusperiaatteet ja menetelmät

Aineeton ja aineellinen omaisuus on arvostettu hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Pysyvien vastaavien hyödykkeiden hankintamenot, joiden todennäköinen taloudellinen käyttöaika on alle kolme vuotta, sekä pienhankinnat (alle 1 200,00 euroa) on kirjattu kokonaisuudessaan hankintatilikauden kuluksi.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot**Liiketoiminnan muut tuotot**

Tuloslaskelman liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy luovutusvoittoja osuuksista. Tämä sisältää osakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden myyntivoittojen tuloutusta yhteensä 264 290,70 euroa.

Liiketoiminnan muut kulut	2022	2021
Hallintopalvelut ja muut hallintokulut	453 102,37	393 071,25
Atk-laite ja ohjelmistokulut	40 805,02	45 978,82
Muut kone- ja kalustokulut	128,13	343,53
Myynti- ja markkinointikulut	19 731,76	34 505,01
Matkakulut	7 832,49	8 450,54
Edustuskulut	257,80	1 614,46
Käyttöomaisuuden luovutustappiot	166 367,94	1 964 233,34
Muut liiketoiminnan kulut	160 658,88	118 688,47
Yhteensä	848 884,39	2 566 885,42

Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajille maksettuja palkkioita seuraavasti:

Tilintarkastuspalkkiot ja -palvelut	2022	2021
Tilintarkastus	71 129,79	74 187,32
Todistukset ja lausunnot	0,00	0,00
Veroneuvonta	0,00	0,00
Muut palvelut	0,00	0,00
Yhteensä	71 129,79	74 187,32

Henkilöstökulut	2022	2021
Palkat ja palkkiot	594 303,72	717 566,70
Eläkekulut	81 251,07	102 674,46
Muut Henkilösivukulut	10 206,60	18 540,10
Yhteensä	685 761,39	838 781,26

Henkilöstökulut sisältävät hallituksen, toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkkoja ja palkkioita seuraavasti: (luvut on pyöristetty lähimpään euroon)

Henkilöstökulut	2022	2021
<i>Hallitus</i>		
Tapani Rautiainen	18 000	18 000
Mikko Larvala	15 000	15 000
Petri Roininen	15 000	15 000
Joonas Rautiainen	15 000	15 000
Taina Ahvenjärvi	15 000	15 000
Vesa Lipsanen	15 000	10 233
Hallitus yhteensä	93 000	88 233
<i>Toimitusjohtaja</i>		
Petri Roininen	121 940	121 939
<i>Johtoryhmä</i>		
Johtoryhmä yhteensä	114 800	186 759
Kaikki yhteensä	329 740	396 931
Henkilöstö keskimäärin tilikaudella	2022	2021
Toimihenkilöt	6	9

Rahoitustuotot ja -kulut	2022	2021
Osinkotuotot, konserni	1 092 112,23	600 435,00
Muut tuotot, konserni	0,00	828 100,36
Luovutusvoitot osuuksista	0,00	0,00
Korkotuotot, konserniyhtiöt	196 809,07	34 800,00
Korkotuotot, omistusyhteisyrietykset	0,00	0,00
Korkotuotot	37 571,58	37 684,96
Muut rahoitustuotot		
Rahoitustuotot yhteensä	1 326 492,88	1 501 020,32
Arvon alentumiset, konserniosuudet	60 547,00	700 000,00
Arvon alentumiset, omistusyhteisyrietykset	6 115,44	64 543,47
Arvon alentumiset, muut osakkeet ja osuudet	0,00	1 115 102,47
Korkokulut, konserniyhtiöt	0,00	0,00
Korkokulut	114 619,94	255 118,50
Muut rahoituskulut	-4 110,73	-3 626,94
Rahoituskulut yhteensä	177 171,65	2 131 137,50
Siirtosaamiset	2022	2021
Jaksotetut kulut	59 404,60	66 008,53
Muut	13 106,67	90 586,37
Yhteensä	72 511,27	156 594,90

Emoyhtiön saamiset ja velat konserniyrityksiltä

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, pitkäaikainen	2022	2021
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	10 368 797,20	3 273 724,00
Yhteensä		

Saamiset saman konsernin yrityksiltä, lyhytaikainen	2022	2021
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	1 042 046,18	655 386,92
Muut saamiset saman konsernin yrityksiltä	181 449,77	6 453 114,90
Yhteensä	1 223 495,95	7 108 501,82

Velat saman konsernin yrityksille, pitkäaikainen	2022	2021
Lainat saman konsernin yrityksille	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00

Velat saman konsernin yrityksille, lyhytaikainen	2022	2021
Muut velat konserniyrityksille	0,00	0,00
Siirtovelat konserniyrityksille	250 000,00	0,00
Ostovelat konserniyrityksille	0,00	0,00
Yhteensä	250 000,00	0,00

Emoyhtiön saamiset ja velat omistusyhteisyrityksiltä

Saamiset omistusyhteisyrityksiltä, lyhytaikainen	2022	2021
Myyntisaamiset omistusyhteisyrityksiltä	0,00	0,00
Lainasaamiset omistusyhteisyrityksiltä	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00

Oman pääoman muutokset

	2022	2021
Osakepääoma 1.1.	2 555 543,23	2 555 543,23
Osakepääoma 31.12.	2 555 543,23	2 555 543,23
Ylikurssirahasto 1.1.	7 115,49	7 115,49
Ylikurssirahasto 31.12.	7 115,49	7 115,49
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	25 048 798,42	23 719 870,32
Varojen jako	-5 181 219,20	1 328 928,10
Omien osakkeiden hankinta	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	19 867 579,22	25 048 798,42
Kertyneet voitot/tappiot 1.1.	6 156 791,70	6 779 769,46
Osingonjako	-1 818 216,94	-1 635 644,61
Tilikauden tulos	708 426,81	1 012 666,85
Kertyneet voitot/tappiot 31.12.	5 047 001,57	6 156 791,70
Oma pääoma yhteensä 31.12.	27 477 239,51	33 768 248,84

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta

	2022	2021
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	19 867 579,22	25 048 798,42
Edellisten tilikausien voitto	4 338 574,76	5 144 124,85
Tilikauden tulos	708 426,81	1 012 666,85
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	24 914 580,79	31 205 590,12

Velat ja annetut vakuudet

	2022	2021
Velat rahoituslaitoksille	2 991 997	4 712 754
josta yli 5 v kuluttua erääntyvä osuus	122 672	497 672

Yleisvakuudet:

tytäryhtiö Kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17, osakkeet 1-170 Asunto
 Oy Lahden Kulmala, osakkeet 2480-2593, 2594-2684, 3954-4111
 Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 7 osakkeet 1-7800

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Investors House CF1 Oy pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 186.000 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Keskinäinen Kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17 pankkilainan vakuudeksi. Takaussumma on 7.264.400,00 euroa.

Investors House Oyj on antanut rajoitetun takauksen tytäryhtiönsä Kiinteistö Osakeyhtiö Jyväskylän Koivurannantie 1. Takaussumma on 650.000,00 euroa.

Muut vuokrasopimukset /Leasing vastuut

Sopimuksiin perustuvat maksut	31.12.2022	31.12.2021
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	31 134	108 167
Myöhemmin maksettavat	0	26 063
Yhteensä	31 134	134 230

Leasingvastuusiin sisältyy Danske Finance Oy:n leasingliimitien vuokravastuu.

Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset erittelyt

Sijoitukset

	Saman konsernin yritykset	Muut omistukset	Muut osuudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2022	11 056 879,63	1 576 474,67	1 530 448,53	14 163 802,83
Muutokset tilikaudella	2 317 000,48	-953 053,34		
Siirrot erien välillä	-152 731,59	152 731,59		
Hankintameno 31.12.2022	13 221 148,52	776 152,92	1 530 448,53	15 527 749,97

Siirtovelat, pitkäaikaiset	2022	2021
Muut	449 290,50	0,00
Yhteensä	449 290,50	0,00

Siirtovelat, lyhytaikaiset	2022	2021
Henkilöstökulut	160 151,24	80 467,65
Tuloverot	0,00	540 297,51
Korot	2 200,57	2 981,56
Muut	366 178,79	645 944,52
Yhteensä	528 530,60	1 269 691,24

Omistukset muissa yrityksissä

Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	Omistus- osuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
As Oy Kallonsivu	Suomi	Pori	18	18
Asunto Oy Lahden Kulmala	Suomi	Lahti	7	7
Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	Suomi	Helsinki	0,3	0,3
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Suomi	Sipoo	39,96	39,96

Tytäryritykset:			Omistus-	Osuus
Yhtiö	Kotimaa	Kotipaikka	osuus (%)	äänivallasta (%)
Investors House Kiinteistö- varallisuudenhoito Oy -konserni	Suomi	Helsinki	100	100
Vuokrakas Oy	Suomi	Helsinki		
Vuokratar Oy	Suomi	Helsinki		
Kiinteistö Oy Jyväskylän Koivurannantie 1	Suomi	Jyväskylä	100	100
Infonia Oy	Suomi	Jyväskylä	100	100
Investors House CF 1 Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Investors House Rahastot Oy	Suomi	Helsinki	100	100
Erikoissijoitusrahasto	Suomi	Helsinki	79,59	79,59
Investors Tuottokiinteistöt				
Keskinäinen kiinteistö Oy Vantaan Neilikkatie 17	Suomi	Vantaa	100	100
Keskinäinen kiinteistö Oy IVH Vantaa	Suomi	Vantaa	100	100
Juhola Asset Management O Juhola Business Park Management Oy	Suomi Suomi	Helsinki Järvenpää	100	100
IVHK Holding Oy	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Kodit Oy	Suomi	Helsinki		
Apitare Oy	Suomi	Jyväskylä	33,33	33,33
Jyväskylän Kukkulan Kehitys	Suomi	Jyväskylä	33,33	33,33
IVH Asunnot -konserni	Suomi	Helsinki	100	100
IVH Asunnot Oy	Suomi	Helsinki		
As Oy Hgin Alppikylän Haukkakatu 6-8	Suomi	Helsinki		
As Oy Hgin Pilvenpyörteen	Suomi	Helsinki		
As Oy Hgin Bysantinkuja 5	Suomi			
As Oy Hgin Harjannetie 22	Suomi			
As Oy Helsingin Harjannetie	Suomi	Helsinki	100	100
AS Oy Lappeenrannan Laserk	Suomi	Lappeenranta	100	100
Kia Kodit Oy	Suomi	Helsinki	100	100

Lähipiiriliiketoimet

Yhtiön osakkeet

Yhtiön rekisteröity ja maksettu osakepääoma 31.12.2022 on 2.555.543,23 euroa. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja osakkeiden kokonaismäärä on 6.389.096. Jokainen osake tuottaa yhden äänen yhtiökokouksessa. Yhtiön osake kuuluu arvo-osuusjärjestelmään ja on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n päällistalla. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009900559 ja kaupankäyntitunnus INVEST.

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

31.12.2022 yhtiön hallussa on 869 yhtiön osaketta

Osakeannit

Yhtiökokous 27.4.2022 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista.

Yhtiön 2022 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti hallituksen jäsenillä on oikeus halutessaan ottaa puolet palkkiostaan rahan sijasta yhtiön osakkeina.

Omien osakkeiden hankinta ja hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 27.4.2022 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 kpl oman osakkeen hankinnasta. Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseksi on voimassa vuoden 30.6.2023 saakka, ellei yhtiökokous muuta tai peruuta valtuutusta sitä ennen.

Yhtiön hallussa olevat osakkeet ja hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous on valtuuttanut yhtiön hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta osakeannista 27.4.2022. Valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 5.000.000 yhtiön hallussa olevaa osaketta. Tilinpäätöshetkellä osakeantivaltuutuksen nojalla oli annettu 76.809 osaketta ja yhtiön hallussa 869 kpl omaa osaketta. Hallitus voi päättää poiketa osakkeenomistajien merkintäoikeudesta, mikäli poikkeamiseen on osakeyhtiölain 9 luvun 4 §:n 1 momentissa tarkoitettu painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 saakka.

Merkintäoikeudet

Yhtiön hallitus päätti 29.12.2017 toimitusjohtajan uudesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä jota täydennettiin 23.4.2018. Toimitusjohtajalla on oikeus merkitä alla kuvatuin ehdoin yhtiön osakkeita. Kannustinjärjestelmä antaa oikeuden merkitä enintään 250.000 osaketta.

Oikeus syntyy:	1.1.2018	1.1.2019	1.1.2020	1.1.2021
Myöntämispäivä:	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017	29.12.2017
Toteutusajanjakso:	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22	1.1.21-30.6.22
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja	Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl:	100 000	50 000	50 000	50 000
Toteutushinta:	7,43	7,43	7,43	7,43
Hinta myöntämispäivänä:	7,40	7,40	7,40	7,40

Merkintähintoja alennetaan 7.12.2017 jälkeen jaettujen osinkojen ja pääomanpalautusten määrällä. Tilinpäätöspäivänä edellä kuvattuja eriä on jaettu 1,82 euroa. Tilikauden 2021 aikana toimitusjohtaja on merkinnyt 120.000 kpl yhtiön osakkeita. Päättäneellä tilikaudella toimitusjohtaja on merkinnyt 130.000 kpl yhtiön osaketta.

Lisäksi hallitus on myöntänyt 17.8.2020 toimitusjohtajalle 680.000 osakkeen optio-ohjelman sekä yhdelle johtoryhmän jäsenelle 100.000 osakkeen optio-ohjelman. Toimitusjohtajan oikeus merkitä 2024-2025 yhteensä 680.000 osaketta hintaan 5,55 €/osake, mistä vähennetään 17.8.2020 alkaen merkintäaikaan saakka tehty voitonjako. Edellytys osakeoptioiden käytölle on sidottu osakkeen arvon kehittymiseen siten, että raja-arvona on 8,00 € osakekohtainen arvo.

Oikeus syntyy: 17.8.2020
Myöntämispäivä: 17.8.2020
Toteutusajanjakso: 1.1.2024-31.12.2025
Instrumentti: Osakkeita
Kohderyhmä: Toimitusjohtaja
Osakemäärä enintään, kpl: 680.000
Toteutushinta: 5,55
Hinta myöntämispäivänä: 5,65

Oikeus syntyy:	1.1.2021	1.1.2022	1.1.2023	1.1.2024
Myöntämispäivä:	17.8.2020	17.8.2020	17.8.2020	17.8.2020
Toteutusajanjakso:	1.1.2024-30.6.2025	1.1.2024-30.6.2025	1.1.2024-30.6.2025	1.1.2024-30.6.2025
Instrumentti:	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita	Osakkeita
Kohderyhmä:	Johtoryhmän jäsen	Johtoryhmän jäsen	Johtoryhmän jäsen	Johtoryhmän jäsen
Osakemäärä enintään, kpl:	25.000	25.000	25.000	25.000
Toteutushinta:	6,00	6,00	6,00	6,00
Hinta myöntämispäivänä:	5,65	5,65	5,65	5,65

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista**Käytetyt kirjanpitokirjat**

Päiväkirja	digitaalinen tallenne
Pääkirja	digitaalinen tallenne
Myyntireskontra	digitaalinen tallenne
Ostoreskontra	digitaalinen tallenne
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luettelo	digitaalinen tallenne
Tilinpäätös ja toimintakertomus	erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	digitaalinen tallenne
Liitetietotositteet	digitaalinen tallenne

Kirjanpitoaineiston säilytyksessä noudatetaan KPL 2:10 §:n säännöksiä.
Tositteet säilytetään sähköisessä muodossa (digitaalinen tallenne).

Tositelajit

Kirjanpidossa on käytetty seuraavia tositelajeja:

10-13	Pankkitilitositteet	Sähköisesti
20	Ostolaskut	Sähköisesti
30-32	Myyntilaskut	Sähköisesti
40	Muistiotositteet	paperitositteina
45	Palkkatositteet	Sähköisesti
49	Jaksotustositteet	paperitositteina
Konserni:	Kirjanpito	pdf-tulosteina
40	Muistiotositteet	pdf-tulosteina

Konsernin yhteystiedot

Konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa osoitteesta:

Investors House Oyj

Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki

Sähköposti: eija.tammiaro@investorshouse.fi

Hallituksen esitys tilikauden tuloksen käsittelystä:

Emoyhtiön taseen 31.12.2022 voitonjakokelpoiset varat ovat 24.914.580,79 euroa.
Tilikauden tulos on 708.426,81 euroa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoisista varoista jaetaan osinkoa
0,31 euroa per osake.

Helsingissä 17.3.2023

Tapani Rautiainen
hallituksen puheenjohtaja

Taina Ahvenjärvi
hallituksen jäsen

Joonas Rautiainen
hallituksen jäsen

Mikko Larvala
hallituksen jäsen

Vesa Lipsanen
hallituksen jäsen

Petri Roininen
toimitusjohtaja / hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

_____ . _____ 2023

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Timo Nummi
KHT

Tilintarkastuskertomus

Investors House Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Investors House Oyj:n (y-tunnus 0717469-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022 Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, [tuloslaskelman], laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaateista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 6.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa

lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisuuden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet, konsernitilinpäätöksen liitetiedot 5 ja 11)

Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt, 29 milj. euroa, muodostavat 53 % konsernitaseen loppusummasta.

Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvistä arvioista ja tasearvojen merkittävyydestä johtuen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään liikekiinteistöjen osalta kiinteistökohtaisesti perustuen diskontattuihin kassavirtaennusteisiin. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää merkittävää johdon harkintaa muun muassa kiinteistöjen tuottovaatimusten, markkinavuokrien, ylläpitokulujen ja käyttöasteiden osalta. Asuinkiinteistöt arvostetaan kauppaa-arvoon.

Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa edellyttäviä oletuksia sekä merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita.

Tarkastukseen on osallistunut KPMG:n arvonnäilytyksen asiantuntijoita, jotka ovat pistokokein testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.

Olemme verranneet tilinpäätöksessä käytettyjä arvostuksia ulkopuolisten auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden (AKA) arvostusraportteihin.

Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien tilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitellamme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista,

joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyivistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 1.1.2018 alkaen yhtäjaksoisesti 5 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 17. maaliskuuta 2023

KPMG OY AB

Timo Nummi
KHT